

UNIONE DI COMUNI LOMBARDA PRIMA COLLINA  
COMUNI DI CANNETO PAVESE, CASTANA, MONTESCANO  
Provincia di Pavia



# PGT 2010

Variante Parziale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi  
ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

Progettista Incaricato

*Pianificazione Urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica*  
dott. ing. Fabrizio Sisti - Stradella (PV)

Collaboratori tecnici

*Pianificazione Urbanistica*  
dott. arch. Cristiano Alberti  
dott. ing. arch. Viola Cappelletti

Altri elaborati a corredo del PGT non variati

*Valutazione Ambientale Strategica*  
N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale s.r.l.

Componente geologica e sismica  
dott. geol. Manuel Elleboro

Classificazione acustica  
Labanalysis s.r.l.

Presidente dell'Unione  
Francesca Panizzari

Responsabile del procedimento  
dott. ing. Daniele Sclavi

Segretario dell'Unione  
dott. Giuseppe Ferrara

Allegato PR. 01

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

novembre 2011



## **INDICE DEL PIANO DELLE REGOLE**

---

### **SEZIONE PRIMA**

METODOLOGIA DI RIFERIMENTO pag. 003

- 1.1 Premessa. Rimandi normativi pag. 005
- 1.2 Contenuti specifici pag. 006
  - 1.2.1 I tessuti urbani consolidati pag. 006
  - 1.2.2 I tessuti agricoli pag. 007
  - 1.2.3 Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche pag. 008
  - 1.2.4 Le aree non soggette a trasformazione urbanistica pag. 008
  - 1.2.5 Qualità del progetto pag. 009
- 1.4 Articolazione del quadro conoscitivo di riferimento pag. 010

### **SEZIONE SECONDA**

ANALISI TERRITORIALE pag. 011

- 2.1 Analisi urbanistico – edilizia dello stato di fatto pag. 013
- 2.2 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Verifica di esclusione pag. 051

### **SEZIONE TERZA**

SCHEDE DI RILIEVO DEGLI EDIFICI DI PREGIO pag. 057

### **SEZIONE QUARTA**

LE PREVISIONI DEL PIANO pag. 113

- 4.1. Recepimento dei criteri pianificatori assunti dal documento di piano pag. 115
  - 4.1.1 Criteri pianificatori per il settore residenziale pag. 115
  - 4.1.2 Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale pag. 116
  - 4.1.3 Criteri pianificatori per il settore commerciale pag. 116
  - 4.1.4 Criteri pianificatori per il settore agricolo pag. 117
  - 4.1.5 Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente pag. 118
  - 4.1.6 Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio pag. 118
- 4.2. Tessuti urbani consolidati pag. 119
  - 4.2.1 Tessuto storico e Nuclei frazionari di antico impianto pag. 119
  - 4.2.2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale pag. 121
  - 4.2.3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo pag. 123
  - 4.2.4 Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale pag. 125
- 4.2.5 Piani attuativi in itinere pag. 127
- 4.3. Tessuti extraurbani agricoli pag. 128
  - 4.3.1 Tessuto agricolo pag. 128
  - 4.3.2 Tessuto agricolo di salvaguardia pag. 130
  - 4.3.3 Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica pag. 131
  - 4.3.4 Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi pag. 131
  - 4.3.5 Edifici extragratici esistenti nei tessuti agricoli pag. 132
- 4.4. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche pag. 133
- 4.5. Aree non soggette a trasformazione pag. 135
  - 4.5.1 Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) pag. 135
  - 4.5.2 Ambiti a Verde Privato e/o di mitigazione ambientale pag. 136
  - 4.5.3 Ambiti boscati pag. 136
- 4.6. Il regime vincolistico pag. 138

- |      |   |          |
|------|---|----------|
| 4.7. | Aspetti perequativi, compensativi, incentivativi  | pag. 140 |
| 4.8. | Quantificazione complessiva. Determinazione degli abitanti insediabili nel piano delle regole | pag. 141 |

# ***SEZIONE PRIMA*** **METODOLOGIA DI RIFERIMENTO**



## 1.1. PREMESSA. RIMANDI NORMATIVI

Il Piano delle Regole è stato introdotto dalla LR 12/05 come parte integrante il Piano di Governo del Territorio ed a completamento delle informazioni previsionali contenute nel Documento di Piano.

Della strutturazione del PGT in più atti (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), ciascuno dei quali costituente parte sostanziale di esso e riferito ad un particolare ambito di azione, si è già ampiamente discusso nella parte introduttiva relativa al Documento di Piano (*Sezione I* dell'Allegato DP01 *Relazione Tecnica*), pertanto in questa sede si illustrano esclusivamente i caratteri distintivi del Piano delle Regole. I contenuti e gli scopi del Piano delle Regole sono illustrati all'articolo 10 della LR 12/2005, alla lettura del quale si rimanda.

Chiarimenti concettuali e operativi in merito al significato ed alle modalità di redazione del Piano delle Regole si trovano nella pubblicazione curata dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana – della Regione Lombardia denominata *Modalità per la pianificazione comunale*, approvata con deliberazione di Giunta VIII/1681 del 29/12/2005.

In essa si sottolinea come il Piano delle Regole rappresenti lo strumento - base per il controllo della qualità urbana e territoriale, in quanto regola sia dal punto di vista grafico, sia dal punto di vista normativo, l'intero territorio in esame, fatta eccezione per le aree classificate come Ambiti di Trasformazione definite dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole definisce i caratteri territoriali dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, nonché la qualità paesaggistica, perseguendo le linee pianificatorie strategiche impostate nel Documento di Piano; inoltre esso si coordina anche con il Piano dei Servizi, disciplinando, sempre dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici, sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed ambiente edificato ed eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Lo scopo precipuo del Piano delle Regole consiste nel garantire l'integrazione del tessuto edificato con la trama del territorio extraurbano, inteso dal punto di vista insediativo, agricolo produttivo, naturalistico ed ambientale.

Interessando sia le parti di territorio urbanizzate, sia quelle non urbanizzate, Il Piano delle Regole permette quindi di disciplinare gli interventi edilizi che incidono sulla qualità e le caratteristiche del tessuto urbano (conservazione, integrazione, sostituzione, nuova edificazione nei lotti liberi e nelle aree di completamento) e delle aree extraurbane non urbanizzate, tra cui si annoverano anche quelle non soggette a trasformazione urbanistica, così definite a seguito dalla presenza di vincoli, funzionali o strutturali, che ne limitano le possibilità edificatorie.

Inoltre, spetta al Piano delle Regole declinare, se presenti, le modalità di applicazione dei principi perequativi, compensativi ed incentivativi definiti nelle loro caratteristiche essenziali dai disposti del Documento di Piano.

In ultimo il Piano delle Regole individua le parti di territorio e le tipologie di edifici o intervento per cui non è possibile applicare le disposizioni inerenti al recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi dell'articolo 65 della LR 12/05, e recepisce, regolandoli, gli ambiti di trasformazione, una volta completati i lavori di attuazione.

Per la redazione del Piano delle Regole ci si avvale, in parte, del quadro conoscitivo formato con le analisi del Documento di Piano ed, in misura più consistente, dell'ausilio di ulteriori elaborati analitici strettamente correlati alla acquisizione di informazioni più approfondite relative ai tessuti edificati consolidati.

## 1.2. CONTENUTI SPECIFICI

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del territorio intercomunale desunto dal Documento di Piano ed ulteriormente arricchito di un pacchetto di conoscenze più dettagliato riferito al sistema urbano, individua ad una scala territoriale di dettaglio:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:
  - a) i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico - artistico – monumentali;
  - b) le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti alla forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale.
- Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale
- Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale.
- Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
- I vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano desunte dallo Studio Geologico del territorio, per l'occasione adeguato ai contenuti dell'art. 57 della L.R. 12/05
- Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

### 1.2.1. I tessuti urbani consolidati

In riferimento agli ambiti del tessuto urbano il Piano delle Regole, strumento che deve governare la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle proprie peculiarità, fa riferimento ad alcuni temi strategici del PGT, quali:

- il riuso ed il conseguente contenimento delle aree di espansione;
- la riqualificazione urbana e il risanamento dei centri storici;
- il ruolo dell'ambiente e del paesaggio come strumenti di valorizzazione del territorio.

Il Piano delle Regole fornisce le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.

Il Piano delle Regole deve altresì disciplinare gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale; tali parametri vengono definiti per ambiti individuati per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Sulla scorta di tali contenuti di carattere generale, Il Piano delle Regole:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di superficie lorda di pavimento (Slp), di rapporto di copertura e di altezze massime;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica eventuali allineamenti al fine di dare continuità alle strade e agli spazi pubblici, in particolare nei settori del tessuto consolidato di più antico impianto;
- fornisce prescrizioni atte a consentire modalità di integrazione paesaggistica;



- prescrive i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

In particolare, con riferimento ai nuclei di antica formazione, il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi ineditati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Nello specifico tale atto:

- riconosce la valenza storica di parti del tessuto consolidato;
- definisce la forma insediativa alle varie soglie storiche;
- individua le tipologie insediative nei nuclei di antica formazione (isolate, a schiera, a corte ecc.);
- individua gli spazi a verde, o liberi da edificazione ed i criteri di loro utilizzo e progettazione ai fini della salvaguardia e valorizzazione paesaggistica degli insediamenti storici;
- riconosce gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali;
- individua tutti i beni storici e monumentali;
- analizza lo stato di conservazione e la destinazione d'uso degli edifici;
- definisce le modalità di intervento per singoli edifici;
- definisce, per gli spazi ineditati, le scelte e le modalità di utilizzo;
- definisce, per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione), da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, il nuovo assetto planivolumetrico indicando i parametri funzionali e dimensionali;
- norma tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

### **1.2.2. I tessuti agricoli**

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole assicura un coerente disegno pianificatorio anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale intercomunale; nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura esso deve coerenziarsi con gli ambiti destinati all'attività agricola così come definiti nel PTCP.

In assenza di determinazioni nel merito da parte dell'Amministrazione Provinciale (la quale sta provvedendo ad adeguare il PTCP ai contenuti della LR 12/05), l'Unione procede all'individuazione degli ambiti agricoli alla luce di oggettivi riscontri emergenti da indagini specifiche condotte a scala locale, considerando il valore agroforestale dei suoli e i caratteri fisiografici, paesaggistici ed ambientali che connotano il territorio.

L'individuazione delle aree agricole mira a:

- Preservare ad aree agricole prioritariamente i suoli a più elevato valore agroforestale
- Favorire la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti
- Evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza locale e sovracomunale
- Concorrere ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano
- Privilegiare interventi di estensione dell'edificato che si connaturino come un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza dei sistemi urbani

- Individuare specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia
- Salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori

Oltre a recepire integralmente i contenuti di cui agli articoli 59 e 60 della LR 12/05 in merito agli interventi ammissibili, immediatamente cogenti, il Piano delle Regole determina norme autonome:

- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici;
- per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.

### **1.2.3. Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche**

Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti e si conforma ai criteri ed agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole introduce ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati, sia in riferimento a specifici ambiti che a particolari sistemi od elementi caratterizzanti il paesaggio locale.

In tale settore di competenza del Piano delle Regole l'attività agricola, sia pur regolamentata, diventa strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Nel Piano delle Regole il tema guida è fortemente connesso all'assetto attuale del paesaggio per il quale occorre farsi carico di formulare regole che definiscano livelli e modalità di intervento là dove si ritengano ammissibili, o di stabilire particolari cautele, estese fino al divieto di trasformazione, per ambiti caratterizzati da peculiarità naturalistica o storico/culturale o da rischio di eventi calamitosi.

Il livello di dettaglio della disciplina, organizzata in norme e criteri, varia in funzione del grado e dei fattori di sensibilità paesaggistica e dei processi d'uso e delle domande di trasformazione che rischiano di compromettere l'identità dei luoghi; aspetti già indagati nella definizione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, che possono però trovare nel Piano delle Regole ulteriore approfondimento.

### **1.2.4. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Con tale definizione si intendono tutte quelle parti del territorio intercomunale che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Si deve quindi intendere che rientrano in questa definizione:

- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni ambientali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- le aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non sono da considerare residuali o di scarso interesse, in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio in oggetto; la non trasformabilità non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, eventualmente privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative (se previste dall'ente locale).

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli eventuali edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque ammessi previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici.

#### **1.2.5. Qualità del progetto**

Il Piano delle Regole ha il compito di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e di salvaguardare l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità.

Il Piano delle Regole deve fornire ulteriori elementi di indirizzo che, in coerenza con la carta della sensibilità paesistica e con gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettano una forte coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di intervento.

Da questo punto di vista il Piano delle Regole deve configurarsi anche come utile strumento di valutazione della qualità architettonica ed urbanistica del costruire.

### 1.3. ARTICOLAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

La fase analitica del Piano delle Regole è proceduta parallelamente a quella del Documento di Piano, concorrendo in questo modo alla formazione del quadro conoscitivo di riferimento che sta alla base della redazione del PGT, integrando il quadro di indagini complessivo con informazioni specifiche relative alle caratteristiche del suolo edificato.

La lettura analitica si articola su diversi livelli:

- definisce gli aspetti quantitativi legati alle urbanizzazioni, così come normati dai precedenti strumenti urbanistici generali;
- esamina i tessuti di antica formazione, alla ricerca di caratteristiche di qualità morfologica, architettonica e di impianto;
- individua i centri storici, per i quali viene creata una catalogazione di ciascun fabbricato attraverso la compilazione di accurate schede analitiche che ne riportano le caratteristiche di consistenza urbanistico-edilizia e che ne valutano, implicitamente, le peculiarità paesaggistiche di scala urbana.

Anche in questo caso non si tratta di una mera descrizione della realtà, ma di volta in volta vengono prodotte alcune valutazioni critiche che contengono *in nuce* elementi proiettati verso le scelte progettuali, in particolare per quanto riguarda la valutazione sia dello stato qualitativo del tessuto edificato sia delle valenze ambientali dell'area urbanizzata all'interno del più ampio contesto territoriale.

L'elenco degli elaborati prodotti è il seguente:

Nr. tavola	Contenuto	Scala
PR.01	Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati - Comune di Canneto	1:5.000
PR.01	Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati - Comune di Castana	1:5.000
PR.01	Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati - Comune di Montescano	1:5.000
Elaborato PR.02	Perimetrazione e analisi dei centri storici	1:2.000
Allegato alla presente relazione	Schede di rilievo degli edifici di pregio	---

**Tabella 1:** Elenco degli elaborati analitici del Piano delle Regole

## ***SEZIONE SECONDA*** **ANALISI TERRITORIALE**



## 2.1. ANALISI URBANISTICO – EDILIZIA DELLO STATO DI FATTO

### Aspetti metodologici e risultati attesi

Le analisi relative al Piano delle Regole si occupano in particolare, come detto, dei tessuti edificati, che vengono in primo luogo indagati nei loro aspetti più prettamente urbanistici. Esse vengono declinate in elaborati cartografici che sintetizzano le informazioni relative alle parti edificate dei comuni di Canneto Pavese, Castana e Montescano ed in tabelle che ne esplicitano la consistenza quantitativa.

Come premessa di carattere generale, si sottolinea che per la realizzazione di tale strato informativo non si è fatto ricorso al metodo tradizionale di indagine utilizzato nella redazione del PRG, consistente in un dettagliato rilievo esteso a tutte le zone urbanizzate nel quale si raccoglievano i dati in forma di schede (per edifici con indicazione della destinazione d'uso, dell'altezza media, del numero di piani, della superficie coperta, del volume e della superficie utile, e per isolati con indicazione dei dati relativi all'uso del territorio, inserendo superfici totali ed indici medi): tale metodologia consentiva di verificare lo stato effettivo di attuazione dello strumento urbanistico vigente e di valutare in modo puntuale la consistenza del patrimonio edilizio.

In questa sede si è ritenuto di innovare il metodo operativo, tenendo presente che lo spirito con cui il legislatore ha concepito il PGT non coincide con quello del vecchio PRG e che la pianificazione urbanistica del vigente strumento urbanistico, per i tre comuni, ha raggiunto buoni livelli di definizione.

Per tale motivo si è pensato di modificare le modalità di analisi urbanistico-edilizia attraverso la produzione dell'elaborato grafico denominato *Tavola PR.01 Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati. R. 1:5.000* (redatto per ciascun comune), nel quale, sulla cartografia aerofotogrammetrica aggiornata vengono perimetrare e sovrapposte le zone urbanistiche così come definite sia nel PRG attualmente vigente, sia nel PRG previgente.

Lo scopo di tale procedimento analitico è quello di confrontare le differenti previsioni di usi insediativi del suolo proposte dai due strumenti, sia dal punto di vista funzionale, sia dal punto di vista quantitativo, così da poter definire con un certo grado di precisione l'indice di utilizzazione fondiaria con il quale si è proceduto all'edificazione di ciascun lotto o isolato.

Pare del tutto evidente che la suddetta esplicitazione degli indici di utilizzazione fondiaria consente altresì di determinare l'indice di utilizzazione fondiaria esistente degli isolati edificati presenti all'interno della maglia edilizia.

Dal punto di vista meramente operativo la sovrapposizione, per ciascun comune, dei due strumenti urbanistici è stata effettuata attraverso la preventiva perimetrazione delle previsioni del PRG vigente e la successiva delimitazione degli isolati del PRG previgente: di quest'ultimo strumento vengono riportate le sole perimetrazioni delle zone urbanistiche ricadenti all'interno delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente, anche se con destinazioni d'uso differenti.

Attraverso tale operazione si può rilevare come le aree di espansione previste nel PRG vigente siano state organizzate, per i tre comuni, a ridosso del nucleo abitato precedentemente sviluppatosi e siano state definite con isolati e lotti di dimensioni spesso contenute e ben distribuiti sul territorio, così da incidere in maniera contenuta sull'edificato esistente, senza stravolgerne i caratteri connotativi di livello generale.

Come validazione di tale metodologia di analisi sono state effettuate alcune indagini preliminari circa lo stato di attuazione del P.R.G. vigente, in modo da comprenderne con completezza gli effetti prodotti sul territorio.

Riconducendo la modalità operativa adottata in questa sede alla medesima chiave di lettura adottata per l'elaborazione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, è possibile articolare i dati estratti per sottosistemi come di seguito riportato:

- ▶ Sistema insediativo
  - aree residenziali (zone A, B, C)
  - aree produttive, commerciali e terziarie
  - aree agricole
  - aree a verde privato
  - attrezzature di interesse generale
  - aree oggetto di piani attuativi o altri piani speciali
  - lotti liberi

### **Risultati attesi**

La lettura della tavola pone in risalto le seguenti questioni:

- Evidenziazione degli aspetti urbanistici del sistema insediativo locale: anche questa tavola, così come la *Tavola DP.03 Sintesi dei PRG dei comuni confinanti*, fornisce una lettura del territorio filtrandolo con la lente del linguaggio urbanistico. In particolare, l'assunto di base che ha portato alla formulazione di tale elaborato coincide con la consapevolezza che in un'area (lotto, isolato, comparto) l'indice edificatorio effettivo riscontrabile mantiene un riferimento prossimo ai valori massimi indicati dal PRG vigente e/o dal PRG previgente, con prevalenza dello strumento in vigore. Si è infatti riscontrato che nella maggior parte delle aree per le quali si è proceduto all'attuazione del piano si è approssimativamente raggiunto un livello di saturazione e, pertanto, si è a buona ragione ritenuta questa tipologia d'indagine sufficientemente completa ed attendibile.
- Infine l'elaborato ha posto in evidenza la presenza dei lotti liberi, nei quali non si è raggiunta la saturazione e la cui esatta quantificazione permette di determinare la capacità edificatoria residua.

### **Letture analitica**

Il comune di Canneto Pavese, che presenta nuclei storici (quello principale e quelli delle frazioni limitrofe) piuttosto compatti, ha visto mantenere il più possibile inalterate queste caratteristiche nelle scelte di piano effettuate che hanno individuato, nel PRG vigente, delle aree di espansione residenziali, ma anche produttive, attorno ai nuclei consolidati e lungo la SP 201. Da un primo rapido esame si rileva una discreta capacità edificatoria residua prevalentemente concentrata lungo la SP 201 e in alcuni lotti interclusi. Più nel dettaglio, relativamente alle aree di progetto residenziali, risulta concluso e/o in fase di esecuzione l'89% dei piani attuativi previsti dal PRG; per quanto attiene invece alle aree di progetto produttive non è stato attuato il piano di lottizzazione produttivo sito lungo la SP 201. Non sono stati individuati dal vigente PRG piani di recupero. Si rileva la presenza di un lotto libero nel tessuto produttivo e uno in zona commerciale, entrambi di modeste dimensioni.

Il comune di Castana, caratterizzato da uno sviluppo prevalentemente lineare lungo la SP 45, vede la presenza di un buon numero di lotti liberi nelle zone residenziali a ridosso o nelle vicinanze della stessa. Attraverso l'operazione di sovrapposizione delle previsioni insediative del PRG vigente e del PRG previgente si è potuto rilevare come le aree di previsione del PRG vigente siano state tutte organizzate a ridosso del nucleo abitato precedentemente sviluppatosi e siano state definite con isolati e lotti di discrete dimensioni. Relativamente alle



aree di progetto residenziali è stata riscontrata la mancata attuazione della totalità dei piani di lottizzazione previsti. Non sono stati individuati dal vigente PRG piani di recupero.

Per il comune di Montescano le scelte urbanistiche sono state improntate al mantenimento dello sviluppo, soprattutto nel settore residenziale, lungo le strade principali (la S.P. 201, Via Cà Colombi e Strada Comunale Moscatelli). L'abitato di maggiori dimensioni, caratterizzato anche da un discreto mix funzionale, è quello di Pozzolo il cui sviluppo è stato decisamente incentivato dalla vicinanza del tracciato della provinciale S.P. 201 e dal carattere prevalentemente pianeggiante della località. Sono presenti alcuni lotti liberi, di dimensioni consistenti, in zona residenziale, in quanto gli ambiti di crescita residenziali non sono ancora stati attuati; non sono presenti lotti liberi in zona produttiva. Non sono stati individuati piani di recupero dal vigente PRG.

In sintesi è possibile concludere che i dati quantitativi, rilevati dalla costruzione della *Tavola PR.01 Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati. R. 1:5.000*, forniscono una descrizione abbastanza accurata della consistenza dell'abitato per quanto riguarda i tre comuni per i quali si presentano delle consistenti porzioni consolidate di abitato, affiancate o intervallate da lotti liberi, entro i quali è possibile individuare una capacità edificatoria residua. Infatti si può a buona ragione ritenere che l'indice di utilizzazione fondiario riscontrabile in ciascun isolato completamente edificato coincida o sia molto prossimo a quello indicato nelle N.T.A. del P.R.G. vigente: in questo modo, individuando anche i lotti liberi, è possibile ottenere una descrizione sufficientemente accurata della consistenza del patrimonio edilizio.

Si riporta di seguito la tabella in cui si riassumono gli indicatori edilizi ed urbanistici a complemento dell'elaborato grafico *Tavola PR.01 Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati. R. 1:5.000*

### **Obiettivi raggiunti**

Gli esiti, in relazione agli obiettivi principali, sono stati i seguenti:

- ▶ **Formazione del quadro conoscitivo:** le informazioni di natura quantitativa raccolte in questa tavola rappresentano un necessario e valido strumento ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto, cartografici e normativi, basandosi sull'assetto attuale del territorio edificato, al fine di non stravolgerne i caratteri connotativi preminenti.
  
- ▶ **Aspetti paesaggistici:** questo elaborato non si occupa degli aspetti paesaggistici.



**Comune di Canneto Pavese**



Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
1	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
2	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
3	A	Ufe	-	-	He	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
4	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
5	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	D3	If=1,8	-	-	1/2	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
6	C	-	Ut=0,3	1/3	max 7,5 ml	-	a	C2	If=1,2	It=1	-	1/3 dell'intera zona detrattate le aree pubbliche	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	-
7	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
8	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
9	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
10	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
11	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
12	A	Ufe	-	-	He	-	-	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
13	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	-
14	C	-	Ut=0,3	1/3	max 7,5 ml	-	-	C2	If=1,2	It=1	-	1/3 dell'intera zona detrattate le aree pubbliche	max 8 ml
15	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
16	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
17	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
18	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	-
19	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	2461	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
20	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	1753	a	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	-

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
21	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
22	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
23	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	E2	-	-	-	-	-
							c	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
24	A	Ufe	-	-	He	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
25	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
26	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre	max 8 ml per abitazioni
27	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							d	interesse pubblico	If=2	-	-	1/3 per ed. scolastici 1/2 per le altre destinazioni	max 1 piano per scuole materne max 2 piani per le altre destinazioni
							e	D1	If=0,4 per abitazioni del personale di sorveglianza	-	Is=0,6 per gli edifici produttivi	1/2	max 8 ml
							f	D3	If=1,8	-	-	1/2	max 8 ml
							g	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
28	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento un tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	E2	-	-	-	-	-
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
29	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	verde pubblico	-	-	-	-	-
							d	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
30	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
31	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento un tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
32	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento un tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	verde pubblico	-	-	-	-	-	
33	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	verde pubblico	-	-	-	-	-
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							c	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							d	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
34	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml	
35	A	Ufe	-	-	He	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
36	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B3	Ife	-	-	Rce	He
37	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	B3	Ife	-	-	Rce	He	
38	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	B3	Ife	-	-	Rce	He
39	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
40	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
41	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento un tantum di 60 mq della s.l.p.	-	-	-	-	a	parcheggi	-	-	-	-	
							b	B3	Ife	-	-	Rce	He



Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
42	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	parcheggi	-	-	-	-	-
							b	B3	-	-	-	-	-
							c	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
43	zona a	Uf=Ufe con incremento una	-	-	-	-	B3	Ife	-	-	Rce	He	
44	A	Ufe	-	-	He	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B3	Ife	-	-	Rce	He
45	A	Ufe	-	-	He	-	-	B3	Ife	-	-	Rce	He
46	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B3	Ife	-	-	Rce	He
47	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
48	A	Ufe	-	-	He	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	rispetto cimiteriale	-	-	-	-	
49	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per	-	-	1/2	max 8 ml
50	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B3	Ife	-	-	Rce	He
							b	rispetto cimiteriale	-	-	-	-	
							c	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
51	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	rispetto cimiteriale	-	-	-	-	
52	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	rispetto cimiteriale	-	-	-	-	
53	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B3	Ife	-	-	Rce	He
							b	rispetto cimiteriale	-	-	-	-	
							c	rispetto stradale	-	-	-	-	
54	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	B3	Ife	-	-	Rce	He
							b	rispetto cimiteriale	-	-	-	-	
							c	rispetto stradale	-	-	-	-	
55	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B3	Ife	-	-	Rce	He
56	D1	Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario	-	-	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
57	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	-	B3	Ife	-	-	Rce	He
58	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E2	-	-	-	-	
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
59	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	2054	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							c	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
60	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	1456	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
61	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	1662	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
62	A	Ufe	-	-	He	-	-	A	Ife	-	-	Rce	He
63	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
64	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
65	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
66	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
67	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
68	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	parcheggi pubblici	-	-	-	-	
							c	E2	-	-	-	-	
							d	B3	Ife	-	-	Rce	He
69	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	parcheggi pubblici	-	-	-	-	
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
70	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>n</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
71	A	Ufe	-	-	He	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
72	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							c	D1	If=0,4 per abitazioni del personale di sorveglianza	-	Is=0,6 per gli edifici produttivi	1/2	max 8 ml
							d	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							e	interesse pubblico	If=2	-	-	1/3 per ed. scolastici 1/2 per le altre destinazioni	max 1 piano per scuole materne max 2 piani per le altre destinazioni
73	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento a tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	interesse pubblico	If=2	-	-	1/3 per ed. scolastici 1/2 per le altre destinazioni	max 1 piano per scuole materne max 2 piani per le altre destinazioni
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
74	A	Ufe	-	-	He	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
75	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
76	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
77	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	B3	Ife	-	-	Rce	He	
78	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
79	A	Ufe	-	-	He	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
80	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							c	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
81	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							d	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							e	D3	If=1,8	-	-	1/2	max 8 ml
							f	parcheggi	-	-	-	-	-
82	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
83	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
84	A	Ufe	-	-	He	-	-	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
85	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							b	verde pubblico	-	-	-	-	-
							c	parcheggi	-	-	-	-	-
							d	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							e	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
86	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml	
87	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml	
88	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	-	fascia di rispetto	-	-	-	-	
89	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							d	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
90	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
91	A	Ufe	-	-	He	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
92	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
93	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	793	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
94	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							d	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
95	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
96	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							b	parcheggi	-	-	-	-	-
							c	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
97	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
98	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
99	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	fascia di rispetto	-	-	-	-	-
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
100	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							b	E2	-	-	-	-	-
101	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
102	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
	b						b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
103	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
104	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
	b						b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
105	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
	b						b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
106	A	Ufe	-	-	He	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
107	A	Ufe	-	-	He	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
108	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							d	parcheggi pubblici	-	-	-	-	
109	C	-	Ut=0,3	1/3	max 7,5 ml	5162	a	parcheggi pubblici	-	-	-	-	
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
110	zona a verde	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq	-	-	-	-	a	verde pubblico	-	-	-	-	
							b	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
111	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	verde pubblico	-	-	-	-	

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
112	A	Ufe	-	-	He	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
113	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
114	D1	Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario	-	a	D1	If=0,4 per abitazioni del personale di sorveglianza	-	Is=0,6 per gli edifici produttivi	1/2	max 8 ml
							b	parcheggi pubblici	-	-	-	-	
115	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
116	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
117	C	-	Ut=0,3	1/3	max 7,5 ml	-	-	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
118	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
119	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	verde pubblico	-	-	-	-	-
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
120	A	Ufe	-	-	He	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
121	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive							
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	
122	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	8306	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	-	1/2	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	-	1/2	max 8 ml
							c	B2	If=0,7	-	-	-	1/2	max 8 ml
							d	B3	Ife	-	-	-	Rce	He
							e	E2	-	-	-	-	-	-
							f	rispetto stradale	-	-	-	-	-	-
123	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	4408	a	B2	If=0,7	-	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B3	Ife	-	-	-	Rce	He
							c	rispetto stradale	-	-	-	-	-	-
							d	E1	If=0,03	-	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
124	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml		
125	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento a tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml		
126	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
127	A	Ufe	-	-	He	-	E1	If=0,03	-	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
128	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento a tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	E2	-	-	-	-	-	-	
129	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-	-
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	-	1/2	max 8 ml
							c	B2	If=0,7	-	-	-	1/2	max 8 ml
							d	E2	-	-	-	-	-	-
130	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	-	1/2	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	-	-
							c	E1	If=0,03	-	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
131	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	-	1/2	max 8 ml	
132	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	-	rispetto stradale	-	-	-	-	-	



Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
133	C	-	Ut=0,3	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
134	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
135	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
136	D3	Ufe per ristrutturazione Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario	1185	a	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
137	D4	Ufe per ristrutturazione Uf=0,6	-	1/2	max 9 ml	-	-	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
138	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
139	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento a tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
140	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/2	max 9 ml	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni	-	-	1/2	max 8 ml
141	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento a tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
142	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	fascia di rispetto	-	-	-	-	-
							d	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
143	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive							
	Zona	U <sub>v</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	
144	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-	
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
145	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
146	D1	Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario	1165	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-	-
							b	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml	
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
147	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
148	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	938	a	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml	
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
149	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml	
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
150	D4	Ufe per ristrutturazione Uf=0,6	-	1/2	max 9 ml	-	-	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml	
151	D3	Ufe per ristrutturazione Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario	-	a	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml	
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
							c	rispetto fluviale	-	-	-	-	-	
152	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-	
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml	
							c	standards	-	-	-	-	-	
153	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml	
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
							c	standards	-	-	-	-	-	
							d	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
154	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
							b	standards	-	-	-	-	-
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
155	D1	Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	
							c	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
							d	rispetto fluviale	-	-	-	-	
156	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
157	D1	Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
							c	rispetto fluviale	-	-	-	-	
158	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
159	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
160	C	-	Ut=0,3	1/3	max 7,5 ml	4619	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	C1	If=1 per abitazioni If=0,7 per altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
161	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	D1	If=0,4 per abitazioni del personale di sorveglianza	-	Is=0,6 per gli edifici produttivi	1/2	max 8 ml
							c	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
162	C	-	Ut=0,3	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	verde pubblico	-	-	-	-	-
							c	C2	If=1,2	It=1	-	1/3 dell'intera zona detrattate le aree pubbliche	max 8 ml
163	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
164	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	-	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
165	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
166	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	b	interesse pubblico	If=2	-	-	1/3 per ed. scolastici 1/2 per le altre destinazioni	max 1 piano per scuole materne max 2 piani per le altre destinazioni
							c	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							d	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							e	parcheggi	-	-	-	-	-
167	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	E2	-	-	-	-	-
168	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	B3	Ife	-	-	Rce	He
169	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	4905	a	verde pubblico	-	-	-	-	-
							b	parcheggi	-	-	-	-	-
							c	B3	Ife	-	-	Rce	He
170	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	a	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	-
171	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							c	verde pubblico	-	-	-	-	-
172	D3	Ufe per ristrutturazione Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	interesse pubblico	If=2	-	-	1/3 per ed. scolastici 1/2 per le altre destinazioni	max 1 piano per scuole materne max 2 piani per le altre destinazioni
							c	rispetto fluviale	-	-	-	-	-
							d	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
173	A	Ufe	-	-	He	-	rispetto stradale	-	-	-	-	-	
174	D1	Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
							c	rispetto fluviale	-	-	-	-	-
175	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
176	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	
							b	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
177	D1	Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	
							b	D2	If=0,4 per abitazioni	-	Is=0,8 per fabbricati produttivi	1/2	max 12 ml
178	D2	-	Ut=0,5	1/2	max 12 ml ad esclusione dei volumi tecnici	25021	a	rispetto stradale	-	-	-	-	
							b	prati	-	-	-	-	-
179	D1	Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	
							b	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
180	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	-	rispetto stradale	-	-	-	-	

Tabella 2.a - Allegato Tavola PR 01 - Canneto Pavese

Isolato	PRG 2002 variante parziale 2005						PRG 1983 e varianti successive						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>e</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>s</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
181	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	rispetto fluviale	-	-	-	-	-
182	D1	Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	rispetto fluviale	-	-	-	-	-
183	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	rispetto fluviale	-	-	-	-	-
184	D3	Ufe per ristrutturazione Uf=0,6	-	1/2	max 10 ml ad esclusione dei volumi tecnici e di particolari attrezzature e impianti di carattere straordinario	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							b	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							c	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
185	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	a	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							b	rispetto stradale	-	-	-	-	-
							c	parcheeggi verde pubblico	-	-	-	-	-
							d	rispetto stradale	-	-	-	-	-
186	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	b	B4	If=0,15	-	-	1/4	max 8 ml
							c	B2	If=0,7	-	-	1/2	max 8 ml
							d	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml
							e	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
							-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni
187	zona a verde privato	Uf=Ufe con incremento una tantum di 60 mq della s.l.p. esistente	-	-	-	-	E1	If=0,03	-	-	4/10 per serre 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	max 8 ml per abitazioni	
188	A	Ufe	-	-	He	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
189	B1	Ufe per ristrutturazione Uf=0,7	-	1/2	max 9 ml	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
190	B2	Ufe per ristrutturazione Uf=0,4	-	1/3	max 7,5 ml	-	B1	If=0,8 per abitazioni If=0,7 per accessori all'abit. ed altre destinazioni	-	-	1/2	max 8 ml	
191	D5	Uf=Ufe	-	Rce	He	-	A	Ife	-	-	Rce	He	



**Comune di Castana**





Tabella 2.b - Allegato Tavola PR 01 - Castana

Isolato	PRG variante parziale 2007						PRG 1983						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	Lotti liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Sc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
1	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
2	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	4539	a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								b	Verde privato	-	-	-	-
3	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								b	Verde privato	-	-	-	-
4	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
5	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
6	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								b	Verde privato	-	-	-	-
7	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	2063	a	Verde di rispetto stradale	-	-	-	-
								b	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
8	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	Verde di rispetto stradale	-	-	-	-
9	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
10	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
11	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
12	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
13	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	non pervenuta	-	-	-	-
14	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	non pervenuta	-	-	-	-
15	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	non pervenuta	-	-	-	-
16	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	4502	a	Verde di rispetto stradale	-	-	-	-
								b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	-	10%
17	C	-	stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo	1.2	stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo	max 8,5 ml	6135	-	D	3	-	1/3	max 8 ml ad eccezione degli impianti tecnologici
18	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	2592	a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								b	Verde di rispetto stradale	-	-	-	-
								c	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	-	10%
19	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
20	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	3185	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
21	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
22	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	Verde di rispetto stradale	-	-	-	-
23	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
								b	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								c	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	-	10%

Tabella 2.b - Allegato Tavola PR 01 - Castana

Isolato	PRG variante parziale 2007							PRG 1983					
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	Lotti liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Sc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
24	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	a	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
								b	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
25	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
26	A	Ufe	-	-	-	He	-	-	A	If=Ife	-	Sc=Scce	H=He
27	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
28	A	Ufe	-	-	-	He	-	-	A	If=Ife	-	Sc=Scce	H=He
								a	A	If=Ife	-	Sc=Scce	H=He
29	A							b	Verde pubblico per standards urbanistici	-	-	-	-
30	A	Ufe	-	-	-	He	-	-	A	If=Ife	-	Sc=Scce	H=He
31	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	2803	a	Verde pubblico per standards urbanistici	-	-	-	-
								b	C	1.2	1	1/2	max 8 ml
32	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	1777	-	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
33	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
34	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
35	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
36	C	-	stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo	1.2	stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo	max 8,5 ml	1918	a	Verde privato	-	-	-	-
								b	C	1.2	1	1/2	max 8 ml
37	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
38	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
								b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
39	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
40	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
								b	Aree per servizi sociali esistenti	-	-	-	-
41	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
42	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
43	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	non pervenuta	-	-	-	-
44	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
45	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
46	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
47	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
48	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
49	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
								b	C	-	-	-	-
50	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
								b	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml

Tabella 2.b - Allegato Tavola PR 01 - Castana

Isolato	PRG variante parziale 2007							PRG 1983					
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	Lotti liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Sc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
51	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								b	Verde privato	-	-	-	-
52	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
53	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
54	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	C	1.2	1	1/2	max 8 ml
55	B1	0.5	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B1	1.5	-	1/2	max 8 ml
								a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
56	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
								-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
57	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
58	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
59	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
60	Verde privato							b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
								-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
61	C	-	stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo	1.2	stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo	max 8,5 ml	12686	a	Verde di rispetto stradale	-	-	-	-
								b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
62	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
63	Zona agricola							-	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
								a	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
64	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	a	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
								b	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml

Tabella 2.b - Allegato Tavola PR 01 - Castana

Isolato	PRG variante parziale 2007							PRG 1983					
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	Lotti liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Sc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
65	Verde privato							-	Are per standards urbanistici	-	-	-	-
66	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	10069	a	Verde di rispetto stradale	-	-	-	-
								b	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								c	Are per standards urbanistici				
								d	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricoltura specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
67	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
68	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
69	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
70	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	a	Verde di rispetto stradale	-	-	-	-
								b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricoltura specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
71	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
72	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	2863	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
73	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricoltura specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
74	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
75	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
76	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
77	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
78	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
79	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
80	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
81	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
82	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
								b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricoltura specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml

Tabella 2.b - Allegato Tavola PR 01 - Castana

Isolato	PRG variante parziale 2007							PRG 1983						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Rc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	Lotti liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	If (m3/m2)	It (m3/m2)	Sc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	
83	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml	
84	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml	
85	C	-	stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo	1.2	stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo	max 8,5 ml	-	-	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml	
86	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
87	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
88	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
89	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
									b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml
90	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
91	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml	
92	B2	0.40	-	-	40%	max 9 ml	-	-	a	B2	1.2	-	1/2	max 8 ml
									b	Zona agricola	If=0,6 su terreno a coltura orticola o floricola specializzata If=0,01 per un max di 500 mc per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente If=0,03 sugli altri terreni	-	10%	max 8 ml



**Comune di Montescano**





Tabella 2.c - Allegato Tavola PR 01 - Montescano

Isolato	PRG 1999							PRG 1983						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	Lotti liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>u</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
1	B1	uf=0,7	-	-	1/2	max 9m	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
2	B1	Uf=0.7	-	-	1/2	max 9ml	-	-	B1	If=1.5	-	-	1/2	max 8m
3	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
4	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	B1	If=1.5	-	-	1/2	max 8m
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
5	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	1112	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
6	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	servizi ospedalieri	If=2.5 per destinazioni d'uso prevalenti If=1.5 per destinazioni d'uso ammesse	-	-	1/2	max 15m per destinazioni d'uso prevalenti max 9m per le destinazioni d'uso ammesse
								c	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
7	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	3702	-	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
8	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	-	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
9	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	-	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
10	C	-	Ut=0.3	If max=1.3	-	max 8 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
11	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
12	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
13	A	Uf=Ufe	-	-	Rce	He	-	a	A	If= Ife	-	-	Rce	He
								b	verde di rispetto della zona A	-	-	-	-	-
14	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	3672	a	B1	If=1.5	-	-	1/2	max 8m
								b	C1	If=1	-	-	1/2	max 8m
								c	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								d	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
								e	zona per la viabilità	-	-	-	-	-
15	A	Uf=Ufe	-	-	Rce	He	-	-	zona per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	If=2	-	-	1/3 per edifici scolastici 1/2 per le altre attrezzature	max 8m
16	A	Uf=Ufe	-	-	Rce	He	-	-	A	If= Ife	-	-	Rce	He

Tabella 2.c - Allegato Tavola PR 01 - Montescano

Isolato	PRG 1999							PRG 1983						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	Lotti liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>u</sub> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
17	B1	Uf=0.7	-	-	1/2	max 9ml	-	-	B1	If=1.5	-	-	1/2	max 8m
18	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	verde di rispetto	-	-	-	-	-
								c	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
								d	B1	If=1.5	-	-	1/2	max 8m
19	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
								c	verde di rispetto	-	-	-	-	-
20	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
21	D1	Uf=1	-	-	1/2	max 10 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
22	B2	uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
								c	C1	If=1	-	-	1/2	max 8m
								d	D	If=2.5 per fabbricati produttivi If=0.4 per abitazioni	It=1.2	0.80	1/2	-
								e	zona per la viabilità	-	-	-	-	-
23	B2	uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
								c	C1	If=1	-	-	1/2	max 8m
								d	B1	If=1.5	-	-	1/2	max 8m
24	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	C1	If=1	-	-	1/2	max 8m
								c	zona per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	If=2	-	-	1/3 per edifici scolastici 1/2 per le altre attrezzature	max 8m
								d	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
								e	B1	If=1.5	-	-	1/2	max 8m
25	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	-	rispetto stradale	-	-	-	-	-
26	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	rispetto Torrente Versa	-	-	-	-	-
27	B2	uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	C2	If=1.5	It=1	-	1/2	max 8m
28	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	3497	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
								c	C2	If=1.5	It=1	-	1/2	max 8m

Tabella 2.c - Allegato Tavola PR 01 - Montescano

Isolato	PRG 1999							PRG 1983						
	Zona	U <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	U <sub>i</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)	Lotti liberi (m <sup>2</sup> )	Isolato	Zona	I <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	I <sub>a</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	R <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	H (m)
29	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	rispetto stradale	-	-	-	-	-
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
30	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	-	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
31	B1	Uf=0.7	-	-	1/2	max 9ml	-	a	B2	If=1 per abitazioni If=1.5 per impianti e attrezzature per attività produttiva agricola e artigianale	-	-	1/2	max 8m
								b	rispetto stradale	-	-	1/2	-	
								c	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
32	B1	Uf=0.7	-	-	1/2	max 9ml	-	a	B2	If=1 per abitazioni If=1.5 per impianti e attrezzature per attività produttiva agricola e artigianale	-	-	1/2	max 8m
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
33	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	-	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
34	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	-	B2	If=1 per abitazioni If=1.5 per impianti e attrezzature per attività produttiva agricola e artigianale	-	-	1/2	max 8m
35	B2	uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	B2	If=1 per abitazioni If=1.5 per impianti e attrezzature per attività produttiva agricola e artigianale	-	-	1/2	max 8m
								b	verde attrezzato	-	-	-	-	
								c	rispetto stradale	-	-	-	-	
36	B1	Uf=0.7	-	-	1/2	max 9 ml	-	a	B2	If=1 per abitazioni If=1.5 per impianti e attrezzature per attività produttiva agricola e artigianale	-	-	1/2	max 8m
								b	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per serre, 1/10 per tutte le altre attrezzature produttive	per le zone E1: max 8m
37	B2	Uf=0.4	-	-	1/3	max 7.5 ml	-	a	parcheggi verde	-	-	-	-	-
								b	attrezzato	-	-	-	-	
								c	rispetto stradale	-	-	-	-	
								d	B2	If=1 per abitazioni If=1.5 per impianti e attrezzature per attività produttiva agricola e artigianale	-	-	1/2	max 8m
38	C	-	Ut=0.3	If max=1.3	-	max 8 ml	7835	-	E	per le zone E1: If=0.03	-	-	per le zone E1: 4/10 per	per le zone E1: max 8m



## 2.2. PERIMETRAZIONE E ANALISI DEI CENTRI STORICI. VERIFICA DI ESCLUSIONE

### Aspetti metodologici e risultati attesi

Le analisi del Piano delle Regole si completano con un approfondimento di carattere morfologico, tipologico a scala architettonica relativo alle caratteristiche dei centri storici, il quale fornisce precise indicazioni relative alla qualità dell'edificato.

La perimetrazione dei centri storici viene stabilita sulla scorta delle indicazioni contenute nell'Art. 32 *Indirizzi specifici per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio* del vigente PTCP, come disposto ai commi 67 e 68 ed in ottemperanza a quanto contenuto nelle NTA del PTPR vigente.

Pertanto, come prescritto dalle suddette norme, per gli ambiti ricadenti:

- nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare (IGM) risalente, per Unione Prima Collina, all'anno 1889, come riportato nella *Tavola DP.04 Analisi della crescita urbana. R. 1:10.000*;
- nelle disposizioni contenute nel PTCP riassunte nella *Tavola DP.02 Sintesi delle previsioni del PTCP. R. 1:50.000* che individuano alcuni siti come "centri e nuclei storici";
- nelle attuali zone A previste dal PRG vigente;

si sono identificati tutti i nuclei di antica formazione passibili di inserimento in zona centro storico nella successiva fase di progetto del PGT.

La precisa definizione degli ambiti effettivamente individuabili come nuclei storici viene effettuata mediante:

- a) una preliminare verifica di esclusione, nella quale sono stati individuati tutti i nuclei di antica formazione, per ciascuno dei quali è prodotta una scheda, inserita nell'Elaborato PR02 *Perimetrazione e analisi dei centri storici* (scala 1:2.000);
- b) una successiva fase di analisi, nella quale per i singoli edifici di pregio viene prodotta anche una scheda di rilievo urbanistico - edilizio (scala 1:1.000).

Le informazioni raccolte rappresentano il risultato dell'effettuazione di accurati rilievi *in loco*, durante i quali è stata prodotta una completa documentazione fotografica, riportata nelle schede di verifica e analisi, finalizzata a dimostrare l'effettiva mancanza di valore storico architettonico dei fabbricati esclusi (i quali vengono opportunamente classificati come semplice tessuto consolidato) oppure la presenza di innegabili caratteristiche di pregio che giustificano l'inserimento dei nuclei individuati in centro storico.

La cosiddetta "verifica di esclusione", redatta in schede in scala 1:2.000, ha comportato l'individuazione delle aree potenzialmente definibili quali centro storico, estrapolate in prima battuta dalla cartografia IGM, dalle informazioni desumibili dal PTCP e dalle prescrizioni del PRG.

Ai fini dell'esclusione o dell'inclusione di un nucleo di antica formazione nella perimetrazione dei centri storici, ci si avvale della compilazione di una griglia di valutazione, redatta sulla base dei dati raccolti durante le campagne di rilevazione *in loco* e che permette di comprendere se esistono:

- nel capoluogo, isolati di particolare valore insediativo;
- nei nuclei sparsi, unità edilizie isolate e/o gruppi di edifici rurali storici di particolare pregio architettonico che rivestano valore di testimonianza storica.

Vengono altresì ricercati i possibili ampliamenti del tessuto edificato originario realizzati con l'uso di soluzioni tipologiche contrastanti con la maglia edilizia preesistente, nonché gli episodi di ristrutturazione, di ampliamento, di sopraelevazione o superfetazione di epoca recente, di sostituzione dei fabbricati storici con unità edilizie più

recenti; situazioni che, se riscontrate, per converso forniscono elementi di svalutazione di un nucleo di antica formazione, che si configurerebbe rimaneggiato e compromesso nella propria identità.

La sottostante tabella è stata compilata per ogni nucleo di antica formazione, così da avere un quadro completo e valutato in maniera il più possibile scientifica.

<b>Caratteristiche peculiari del nucleo</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
Unità edilizie isolate e/o gruppi di edifici rurali storici di particolare pregio architettonico		
Ampliamento del tessuto edificato originario con soluzioni tipologiche contrastanti con la maglia edilizia preesistente		
Ristrutturazione, ampliamenti, sopraelevazioni o superfetazioni recenti di fabbricati storici		
Sostituzione dei fabbricati storici con unità edilizie più recenti		
<b>Definizione del sito come centro storico</b>		

**Tabella 3:** Griglia di valutazione dei nuclei di antica formazione

Contemporaneamente alla definizione del perimetro dei centri storici, sono stati individuati gli edifici di pregio, quelli in contrasto e quelli sottoposti a vincolo mediante specifico decreto; per ogni isolato o nucleo vengono riportate nella scheda numerose fotografie che ne giustificano la classificazione come centro storico o al contrario l'esclusione.

Per ciascun edificio di pregio vengono compilate delle schede di rilievo urbanistico – edilizio, redatte per singolo fabbricato. Ciascuna scheda urbanistico – edilizia riporta in primis la localizzazione dell'unità edilizia in esame con relativo numero e rimando codificato alla documentazione fotografica; essa inoltre contiene accurate valutazioni riguardanti:

- ▶ le caratteristiche architettonico - funzionali
  - tipologia edilizia
  - destinazioni d'uso prevalenti per ogni piano
  - valore storico-architettonico
  - trasformazioni subite
  - presenza di fabbricati accessori, per i quali non si è realizzata alcuna scheda di rilievo, fatte salve eccezioni di particolare pregio e interesse
  
- ▶ le caratteristiche dei fronti
  - materiale del paramento superficiale
  - tipologia di infissi
  - materiale dei serramenti
  - stato di conservazione
  
- ▶ le caratteristiche strutturali
  - materiale della struttura portante
  - tipologia di copertura e del manto
  - stato di conservazione

► le caratteristiche degli spazi aperti

- presenza di suolo permeabile e/o impermeabile nelle aree pertinenziali
- eventuale dotazione di giardini di pregio

Inoltre, ciascuna scheda contiene una o più riprese fotografiche atte ad illustrare nel modo più compiuto possibile le caratteristiche dell'unità edilizia esaminata.

E' d'uopo ora sottolineare come, a livello di indirizzo progettuale, all'interno dei centri storici si procederà ad un'attenta disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali di contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e degli spazi pertinenziali ineditati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione; verranno pertanto definiti gli interventi (innovativi, integrativi e sostitutivi) da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, ove particolare cura sarà rivolta alla definizione dei nuovi assetti planivolumetrici con indicazione dei parametri funzionali e dimensionali.

L'elaborazione dei suddetti elaborati consente il raggiungimento di risultati di spessore qualitativo che conducono ad interpretare le valenze dei nuclei di antica formazione alla scala locale, giungendo ad una conoscenza più dettagliata del territorio. Occorre in ogni caso tenere presente che, in rapporto al periodo storico della prima levatura dei dati cartografici IGM, quasi tutti i nuclei frazionali e centri sparsi attualmente presenti risultavano già esistenti all'epoca e come le relative conformazione e dimensione abbiano subito pochi cambiamenti.

Si sottolinea inoltre come le schede contengano delle verifiche puntuali in relazione alla cartografia IGM di prima levatura: sono stati posti in evidenza tutti gli allineamenti e le permanenze di impianto già leggibili al 1889 e che si sono mantenuti inalterati, a prescindere dall'eventuale sostituzione di una o più unità edilizie ricadenti al loro interno.

### **Lettura analitica**

Il primo obiettivo, col supporto della cartografia IGM di prima levatura e degli elaborati grafici del PTCP, corrisponde alla ricerca di eventuali opportunità di revisione della vigente perimetrazione del centro storico, al fine di uniformare le previsioni di intervento su fabbricati aventi omogenee caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche sia per quanto concerne il nucleo del capoluogo, sia per quanto riguarda le frazioni.

Si sono quindi perimetrati in prima battuta i seguenti nuclei di antica formazione:

- Casa del Conte, Colombara, Casa Guidotti, Montuè, Casabassa, Canneto Pavese (capoluogo), Beria, Campo Noce, Casa S. Fermo, Caccialupi, Vigalone, Colombarone, Fornace, Cavè, Serra, Casa Bazzini, Vergomberra, Casa Bernini, Morsinga, Monteveroso, Casa Zambianchi, Necchi, Croce, Casa Casoni, Malaspina, Roncole, per il comune di Canneto Pavese;
- Casa Rovati, Palazzina, Castana (capoluogo), Casa Alberici, Martinasca, Ca' di Giacomo, Casa Colombi, Cassinassa, Costa, Quarti, Casa Barbieri, Casa Cristina, Casa Rossa, Casa Lunghi, Casa Padroni, Casa Ilario, Casa del Moro, Loglio, per il comune di Castana;
- Cascina Varini, Poggio Rebasti, Pozzolo, Montescano di sotto, Montescano di sopra, Vallicella, Moscatelli, Ca' Cereghini, Ca' Selvatici, Bernè, Casa Cappellazzo, per il comune di Montescano.

Valutatene le caratteristiche generali, mediante puntuale rilievo in loco relativo al tessuto edificato, e le qualità specifiche inerenti ai singoli fabbricati esistenti, si è optato per l'esclusione dalla definizione di centro storico di

parte delle località presenti nella cartografia storica, mentre sono stati inclusi alcuni aggregati presenti in Casa del Conte, Montuè, Casabassa, Canneto Pavese (capoluogo), Colombarone, Fornace, Serra, Monteveneroso, Casa Zambianchi, Casa Casoni, Vigalone e Roncole per il comune di Canneto Pavese; Castana (capoluogo) e Casa Alberici per il comune di Castana; Poggio Rebasti e Pozzolo per il comune di Montescano.

Comunque, anche nei nuclei frazionali ove si è proceduto all'esclusione dal centro storico si ritiene prioritario tutelare l'impianto originale, pertanto le schede di rilievo pongono in evidenza tali permanenze, ove presenti. Infatti, è bene sottolineare come l'abitato presente nei nuclei frazionali, rilevato nella carta IGM di prima levatura, sia stato storicamente caratterizzato da un utilizzo essenzialmente residenziale ed agricolo, ove i tessuti edificati, seppur largamente sostituiti e privi di valore storico, sono ancora oggi costituiti da cascinali ed edifici agricoli in parte dismessi in seguito all'avvento della meccanizzazione agraria.

Valutata la sostanziale inopportunità del regime vincolistico previsto per i centri storici, la tutela delle caratteristiche tipologiche e formali di detti edifici non può esimersi da alcune considerazioni di carattere pratico:

- nel caso tali edifici siano dismessi è necessario favorirne il recupero ed il riuso, consentendo una ridestinazione funzionale; in caso contrario, considerata l'inutilità di detti fabbricati, gli stessi sarebbero destinati alla fatiscenza;
- nel caso detti edifici siano ancora funzionali alla vita di un'azienda agricola, occorre salvaguardarne sia gli aspetti storico-architettonici sia la funzionalità e consentire quindi i necessari adeguamenti alle moderne tecniche agrarie di stoccaggio dei prodotti, ricovero dei mezzi agricoli, ecc..

Si vuole sottolineare come sia sostanzialmente riconfermata la perimetrazione nel centro storico individuata dai PRG vigenti, che già comprendeva al proprio interno tutta la parte di più antica formazione e che, ancora, presenta caratteristiche di riconoscibilità di impianto e architettonico - tipologico.

I nuclei storici sono stati quindi suddivisi in 23 isolati, per la maggior parte siti nel comune di Canneto Pavese, mentre sono state redatte 47 schede di rilievo urbanistico - edilizio dedicate agli edifici di pregio storico-architettonico (interni ed esterni al centro storico), presenze episodiche, tra cui si annoverano quelli sottoposti a specifico vincolo architettonico il cui elenco è contenuto nell'*Allegato DP.01 Relazione Tecnica* del Documento di Piano. Sono state individuate quali edifici di pregio le unità edilizie che presentano elementi architettonici di rilievo, riconducibili anche ad epoche recenti ma di indubbio valore testimoniale artistico e architettonico. Si tratta in prevalenza di edifici che si distinguono per la permanenza dell'impianto storico o per gli elementi decorativi e di pregio delle facciate la cui partizione e i materiali di finitura rispecchiano il gusto e le tendenze architettoniche del periodo di appartenenza.

La maggior parte dei fabbricati ricadenti nel centro storico risulta invece essere appartenente al tessuto storico minore, con alcune significative presenze di fabbricati in contrasto (posti anch'essi in evidenza all'interno delle schede grafiche) sia per le caratteristiche morfologico - architettoniche, sia per gli aspetti dimensionali, quali il mancato allineamento con le altezze di gronda o la partitura dei prospetti. In generale sono stati inclusi nel centro storico quegli isolati in cui le eventuali superfetazioni e sostituzioni non hanno compromesso il valore storico e architettonico d'insieme.

Per la visione delle schede di rilievo degli edifici di pregio sia del nucleo abitato principale che dei centri frazionali si rimanda alla lettura della successiva Sezione Terza.



## Obiettivi raggiunti

Gli esiti, in relazione agli obiettivi principali, sono stati i seguenti:

- ▶ **Formazione del quadro conoscitivo:** l'indagine ha condotto ad una conoscenza puntuale del territorio edificato storico, articolata per singole unità edilizie o piccoli gruppi di unità edilizie. Il quadro conoscitivo del Documento di Piano, così arricchito dalle ulteriori indagini svolte nell'ambito del Piano delle Regole, viene ulteriormente completato con informazioni relative alla consistenza fisica, quantitativa, localizzativa, funzionale e qualitativa dell'abitato. Ulteriori livelli di approfondimento analitico, anche per fabbricati compresi nel centro storico, sono contenuti nel Piano dei Servizi, alla cui lettura si rimanda. La lettura sistemica del territorio è quindi inquadrata in un panorama conoscitivo ben definito a tutti i livelli e sotto ogni punto di vista.
- ▶ **Aspetti paesaggistici:** in questo elaborato si raggiunge un buon livello di definizione del paesaggio urbano, articolato nei propri aspetti storici; la presenza di particolari impianti, riscontrabile attraverso la consueta attestazione dei nuclei antichi lungo tracciati storici, accentua il valore di permanenza di riferimenti antichi sul territorio, che si esprime attraverso la particolare percezione di elementi quali cortine continue ai lati di un percorso o corti rurali. Tali elementi presentano rapporti spaziali univocamente identificabili e conferiscono ai nuclei storici una particolare modalità fruitiva da parte dell'utenza. Un ulteriore aspetto che caratterizza i nuclei frazionali è la frequente aggregazione di più unità edilizie nei pressi di un edificio di maggiore rilievo simbolico per la comunità, principalmente una chiesa o anche una casa padronale o un centro di attività economica, elementi che conservano la memoria storica di ciò che è stato e che sono in grado di definire il paesaggio urbano ed extraurbano.



## ***SEZIONE TERZA***

### **SCHEDE DI RILIEVO DEGLI EDIFICI DI PREGIO**



**Comune di Canneto Pavese**



<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Monteveroso	n. 296 / 04.06.2008	01

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro	
Altro:	Legno	<b>Note</b>	
Elementi decorativi: marcapiano	Plastica		
	Metallo:		

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**







<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Monteveroso	n. 287 / 04.06.2008	03

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro	
Altro:	Legno	<b>Note</b>	
Elementi decorativi: bugnato, sottogronda, marcapiano	Plastica		
	Metallo:		

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**



<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Monteveroso	n. 276 / 04.06.2008	04

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>		
Altro: muratura in pietra faccia a vista	Legno	In fase di restauro	
Elementi decorativi:	Plastica		
	Metallo:		
		<b>Note</b>	

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**



<b>Località:</b> Vigalone	<b>Identificativo fotografie</b> n. 326 / 04.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 05
------------------------------	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria		Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	PT 1°P P2+	Edifici di pregio storico-architettonico
Schiere allineate su strada	X X X	Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada		Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada		Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada		
Edifici unifamiliari/bifamiliari		
Edifici rurali		
Altro:		
		<b>Note</b>

  

Trasformazioni subite	Accessori
Ampliamenti recenti	Box
Sopraelevazioni	Depositi
Superfettazioni	Tettoie
Modificazione fronti:	Altro:

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane	Buono
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro: mattoni faccia a vista		
Elementi decorativi:		
		<b>Note</b>

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**









<b>Località:</b> Casabassa	<b>Identificativo fotografie</b> n. 125 / 04.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 08
-------------------------------	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria		Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione		Edifici di pregio storico-architettonico
Schiere allineate su strada		Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada		Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada		Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada		
Edifici unifamiliari/bifamiliari		
Edifici rurali		
Altro:		
		<b>Note</b>

Trasformazioni subite	Accessori
Ampliamenti recenti	Box
Sopraelevazioni	Depositi
Superfettazioni	Tettoie
Modificazione fronti:	Altro:

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane	Buono
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi: sottogronda, balcone con parapetto in ferro battuto, marcapiano		
		<b>Note</b>

Serramenti
Legno
Plastica
Metallo:

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	Superfici non permeabili	Giardini di pregio
----------------------	--------------------------	--------------------

**Fotografie**











<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Canneto Pavese	n. 087 / 04.06.2008	12

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>		
Altro:	Legno	In fase di restauro	
Elementi decorativi: cornici alle finestre, bugnato	Plastica		
	Metallo:		
		<b>Note</b>	

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**



<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Canneto Pavese	n. 094 / 04.06.2008	13

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria		Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione		Edifici di pregio storico-architettonico
Schiere allineate su strada		Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada		Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada		Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada	X	
Edifici unifamiliari/bifamiliari		
Edifici rurali		
Altro:		
		<b>Note</b>

Trasformazioni subite	Accessori
Ampliamenti recenti	Box
Sopraelevazioni	Depositi
Superfettazioni	Tettoie
Modificazione fronti:	Altro:

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane	Buono
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi: bugnato, sottogronda, marcapiano		
		<b>Note</b>

Serramenti
Legno
Plastica
Metallo:

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**





<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Canneto Pavese	n. 051 / 04.06.2008	15

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	X
Schiere allineate su strada	Commerciale (Ristorante pizzeria)	X		
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfetazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro	
Altro: mattoni faccia a vista	Legno		X
Elementi decorativi:	Plastica		
	Metallo:		
<b>Note</b>			

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**









<b>Località:</b> Colombara	<b>Identificativo fotografie</b> n. 137 / 04.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 18
-------------------------------	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	X
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico X				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfetazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie X				
Altro: torre d'angolo X				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico X	Persiane X	Buono X	
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro	
Altro:	Legno X	<b>Note</b>	
Elementi decorativi: sottogronda, balcone con parapetto in ferro battuto, marcapiano	Plastica		
	Metallo:		

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura X	A falde con coppi X	Buono X	
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili X	Superfici non permeabili	Giardini di pregio
------------------------	--------------------------	--------------------

**Fotografie**









<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Colombarone	n. 200 - 250 / 04.06.2008	21

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro	
Altro:	Legno	<b>Note</b>	
Elementi decorativi: marcapiano, davanzali, balcone con parapetto in pietra	Plastica		
	Metallo: inferriate alle finestre del piano terra		

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**





<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Colombarone	n. 211 / 04.06.2008	23

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia		Destinazioni d'uso			Valore storico-architettonico		
Corte unitaria	<input checked="" type="checkbox"/>		PT	1°P	P2+	Edifici vincolati	
Corte formata per aggregazione		Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Edifici di pregio storico-architettonico	<input checked="" type="checkbox"/>
Schiere allineate su strada		Commerciale				Edifici del tessuto storico minore	
Schiere non allineate su strada		Terziario				Edifici recenti non in contrasto	
Edifici pluripiano allineati su strada		Artigianale				Edifici recenti in contrasto	
Edifici pluripiano non allineati su strada		Attrezzature di quartiere					
Edifici unifamiliari/bifamiliari		Attrezzature urbane					
Edifici rurali		Servizi privati					
Altro:		Agricolo					
<b>Trasformazioni subite</b>		<b>Accessori</b>			<b>Note</b>		
Ampliamenti recenti		Box		<input checked="" type="checkbox"/>			
Sopraelevazioni		Depositi					
Superfettazioni		Tettoie					
Modificazione fronti:		Altro:					

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale		Infissi		Stato di conservazione	
Intonaco rustico	<input checked="" type="checkbox"/>	Persiane	<input checked="" type="checkbox"/>	Buono	<input checked="" type="checkbox"/>
Intonaco civile		Avvolgibili		Cattivo	
Rivestimento:		<b>Serramenti</b>		In fase di restauro	
Altro:		Legno	<input checked="" type="checkbox"/>		
Elementi decorativi: parapetto in pietra sul retro, merlatura		Plastica			
		Metallo: ferro	<input checked="" type="checkbox"/>		
				<b>Note</b>	

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante		Copertura		Stato di conservazione	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>	A falde con coppi	<input checked="" type="checkbox"/>	Buono	<input checked="" type="checkbox"/>
Travi - pilastri c.a.		A falde con tegole piane		Cattivo	
		Copertura piana		In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	<input checked="" type="checkbox"/>	Superfici non permeabili	<input type="checkbox"/>	Giardini di pregio	<input type="checkbox"/>
----------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------

**Fotografie**









<b>Località:</b> Fornace	<b>Identificativo fotografie</b> n. 197 / 04.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 26
-----------------------------	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro	
Altro:	Legno		X
Elementi decorativi: marcapiano, sottogronda	Plastica		
	Metallo:		
<b>Note</b>			

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili	X	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

**Fotografie**







<b>Località:</b> Fornace	<b>Identificativo fotografie</b> n. 195 / 04.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 28
-----------------------------	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	PT		1°P	P2+	Valore storico-architettonico	
Corte unitaria						Edifici vincolati	
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X			Edifici di pregio storico-architettonico	
Schiere allineate su strada	Commerciale					Edifici del tessuto storico minore	
Schiere non allineate su strada	Terziario					Edifici recenti non in contrasto	
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale					Edifici recenti in contrasto	
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere						
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane						
Edifici rurali	Servizi privati						
Altro:	Agricolo						
<b>Trasformazioni subite</b>						<b>Accessori</b>	
Ampliamenti recenti		Box				<b>Note</b>	
Sopraelevazioni		Depositi					
Superfettazioni		Tettoie					
Modificazione fronti:		Altro:					

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Serramenti	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane		Buono
Intonaco civile	Avvolgibili		Cattivo
Rivestimento: zoccolo in pietra		Legno	In fase di restauro
Altro: mattoni faccia a vista		Plastica	
Elementi decorativi:		Metallo:	
			<b>Note</b>

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**



<b>Località:</b> Fornace	<b>Identificativo fotografie</b> n. 194 / 04.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 29
-----------------------------	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro	
Altro: muratura mista faccia a vista	Legno		X
Elementi decorativi: sottogronda	Plastica		
	Metallo:		
		<b>Note</b>	

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**





<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Serra	n. 235 - 236 / 04.06.2008	31

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria		Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione		Edifici di pregio storico-architettonico
Schiere allineate su strada		Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada		Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada		Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada		
Edifici unifamiliari/bifamiliari		
Edifici rurali		
Altro: torre angolare		
		<b>Note</b>

Trasformazioni subite	Accessori
Ampliamenti recenti	Box
Sopraelevazioni	Depositi
Superfazioni	Tettoie
Modificazione fronti:	Altro:

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane	Buono
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:		In fase di restauro
Altro:		
Elementi decorativi: marcapiano, balcone sostenuto con colonne		
		<b>Note</b>

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	Superfici non permeabili	Giardini di pregio
----------------------	--------------------------	--------------------

**Fotografie**





<b>Località:</b> Colombara	<b>Identificativo fotografie</b> n. 139 / 04.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 32
-------------------------------	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro	
Altro: mattoni e calcestruzzo a vista	Legno	<b>Note</b>	
Elementi decorativi:	Plastica		
	Metallo:		

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**



<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Capoluogo	n.14660 / 01.03,2010	33

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia		Destinazioni d'uso			Valore storico-architettonico		
Corte unitaria			PT	1°P	P2+	Edifici vincolati	
Corte formata per aggregazione		Residenziale				Edifici di pregio storico-architettonico	X
Schiere allineate su strada		Commerciale				Edifici del tessuto storico minore	
Schiere non allineate su strada		Terziario				Edifici recenti non in contrasto	
Edifici pluripiano allineati su strada		Artigianale				Edifici recenti in contrasto	
Edifici pluripiano non allineati su strada		Attrezzature di quartiere				<b>Note</b> Edificio parzialmente crollato	
Edifici unifamiliari/bifamiliari		Attrezzature urbane					
Edifici rurali		Servizi privati di uso pubblico	X				
Altro: edificio di culto	X	Agricolo					
Trasformazioni subite		Accessori					
Ampliamenti recenti		Box					
Sopraelevazioni		Depositi					
Superfetazioni		Tettoie					
Modificazione fronti:		Altro:					

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane	Buono
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro
Altro: mattoni a vista	Legno	
Elementi decorativi:	Plastica	
	Metallo:	
		<b>Note</b>

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili	X	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

**Fotografie**







**Comune di Castana**



Schede di rilievo degli edifici di pregio - Castana

<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Casa Rovati	n. 004 / 06.06.2008	01

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	PT	1°P	P2+	Valore storico-architettonico
Corte unitaria					Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	X	Edifici di pregio storico-architettonico
Schiere allineate su strada	Commerciale				Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada	Terziario				Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale				Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere				
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane				
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico				
Altro:	Agricolo				

  

Trasformazioni subite	Accessori
Ampliamenti recenti	Box
Sopraelevazioni	Depositi
Superfettazioni	Tettoie
Modificazione fronti:	Altro:

  

Note	

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Serramenti	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane		Buono
Intonaco civile	Avvolgibili		Cattivo
Rivestimento:	Legno	X	In fase di restauro
Altro: zoccolo in pietra	Plastica		
Elementi decorativi: balconata con parapetto in ferro battuto, marcapiano, sottogronda	Metallo:		

  

Note	

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili	X	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

**Fotografie**





<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Casa Rossa	n. 247 - 248 / 06.06.2008	03

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
Edificio in stile liberty.				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfetazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro: Veranda				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane	Buono
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro
Altro:	Legno	
Elementi decorativi: cornici alle finestre, balconata con parapetto in marmo	Plastica	
	Metallo:	
		<b>Note</b>

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	Superfici non permeabili	Giardini di pregio
X	X	

**Fotografie**



<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Casa Colombi	n. 293 / 06.06.2008	04

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	X
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>		
Altro:	Legno	In fase di restauro	
Elementi decorativi: cornici alle finestre, sottogronda	Plastica		
	Metallo:		
		<b>Note</b>	

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili	X	Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	---	--------------------	--

**Fotografie**







<b>Località:</b>	<b>Identificativo fotografie</b>	<b>Unità edilizia</b>
Castana, Via Castello	n. 122 / 06.06.2008	06

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria <input checked="" type="checkbox"/>	Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> PT <input type="checkbox"/> 1°P <input type="checkbox"/> P2+	Edifici vincolati <input checked="" type="checkbox"/>
Corte formata per aggregazione <input type="checkbox"/>	Commerciale <input type="checkbox"/>	Edifici di pregio storico-architettonico <input type="checkbox"/>
Schiere allineate su strada <input type="checkbox"/>	Terziario <input type="checkbox"/>	Edifici del tessuto storico minore <input type="checkbox"/>
Schiere non allineate su strada <input type="checkbox"/>	Artigianale <input type="checkbox"/>	Edifici recenti non in contrasto <input type="checkbox"/>
Edifici pluripiano allineati su strada <input type="checkbox"/>	Attrezzature di quartiere <input type="checkbox"/>	Edifici recenti in contrasto <input type="checkbox"/>
Edifici pluripiano non allineati su strada <input type="checkbox"/>	Attrezzature urbane <input type="checkbox"/>	
Edifici unifamiliari/bifamiliari <input type="checkbox"/>	Servizi privati di uso pubblico <input type="checkbox"/>	
Edifici rurali <input type="checkbox"/>	Agricolo <input type="checkbox"/>	
Altro: <input type="checkbox"/>		
<b>Trasformazioni subite</b>	<b>Accessori</b>	<b>Note</b>
Ampliamenti recenti <input type="checkbox"/>	Box <input type="checkbox"/>	L'edificio è parte del complesso del castello, oggi recuperato a residenze.
Sopraelevazioni <input type="checkbox"/>	Depositi <input type="checkbox"/>	
Superfettazioni <input type="checkbox"/>	Tettoie <input type="checkbox"/>	
Modificazione fronti: <input type="checkbox"/>	Altro: <input type="checkbox"/>	

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico <input type="checkbox"/>	Persiane <input type="checkbox"/>	Buono <input type="checkbox"/>
Intonaco civile <input type="checkbox"/>	Avvolgibili <input type="checkbox"/>	Cattivo <input type="checkbox"/>
Rivestimento: <input type="checkbox"/>	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro <input checked="" type="checkbox"/>
Altro: muratura mista a vista <input checked="" type="checkbox"/>	Legno <input checked="" type="checkbox"/>	
Elementi decorativi: <input type="checkbox"/>	Plastica <input type="checkbox"/>	<b>Note</b>
	Metallo: <input type="checkbox"/>	

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura <input checked="" type="checkbox"/>	A falde con coppi <input checked="" type="checkbox"/>	Buono <input checked="" type="checkbox"/>
Travi - pilastri c.a. <input type="checkbox"/>	A falde con tegole piane <input type="checkbox"/>	Cattivo <input type="checkbox"/>
	Copertura piana <input type="checkbox"/>	In fase di recupero <input type="checkbox"/>

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili <input checked="" type="checkbox"/>	Superfici non permeabili <input type="checkbox"/>	Giardini di pregio <input type="checkbox"/>
--	---	---

**Fotografie**





<b>Località:</b> Castana, Via Castello	<b>Identificativo fotografie</b> n. 129 / 06.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 07
---	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
L'edificio è parte del complesso del castello, oggi recuperato a residenze.				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>		In fase di restauro
Altro:	Legno		X
Elementi decorativi: parapetti in ferro battuto	Plastica		
	Metallo:		
<b>Note</b>			

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**



<b>Località:</b> Castana, Via Castello	<b>Identificativo fotografie</b> n. 125 / 06.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 08
---	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico	
Corte unitaria <input checked="" type="checkbox"/>		Edifici vincolati	<input checked="" type="checkbox"/>
Corte formata per aggregazione	Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> PT <input checked="" type="checkbox"/> 1°P <input type="checkbox"/> P2+	Edifici di pregio storico-architettonico	<input type="checkbox"/>
Schiere allineate su strada	Commerciale	Edifici del tessuto storico minore	<input type="checkbox"/>
Schiere non allineate su strada	Terziario	Edifici recenti non in contrasto	<input type="checkbox"/>
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale	Edifici recenti in contrasto	<input type="checkbox"/>
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere		
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane		
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico		
Altro:	Agricolo		
<b>Trasformazioni subite</b>	<b>Accessori</b>	<b>Note</b>	
Ampliamenti recenti	Box	L'edificio è parte del complesso del castello, oggi recuperato a residenze.	
Sopraelevazioni	Depositi		
Superfettazioni	Tettoie		
Modificazione fronti:	Altro:		

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane	Buono
Intonaco civile <input checked="" type="checkbox"/>	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro <input checked="" type="checkbox"/>
Altro:	Legno <input checked="" type="checkbox"/>	
Elementi decorativi: lesene e marcapiano	Plastica	
	Metallo:	
		<b>Note</b>

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura <input checked="" type="checkbox"/>	A falde con coppi <input checked="" type="checkbox"/>	Buono <input checked="" type="checkbox"/>
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili <input type="checkbox"/>	Superfici non permeabili <input checked="" type="checkbox"/>	Giardini di pregio <input type="checkbox"/>
---	--	---

**Fotografie**



<b>Località:</b> Castana, Via Castello	<b>Identificativo fotografie</b> n. 127 / 06.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 09
---	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico	
Corte unitaria <input checked="" type="checkbox"/>		PT	1°P P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X
Schiere allineate su strada	Commerciale		
Schiere non allineate su strada	Terziario		
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale		
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere		
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane		
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico		
Altro:	Agricolo		
<b>Trasformazioni subite</b>	<b>Accessori</b>	<b>Valore storico-architettonico</b>	
Ampliamenti recenti	Box	Edifici vincolati	
Sopraelevazioni	Depositi	Edifici di pregio storico-architettonico	
Superfettazioni	Tettoie	Edifici del tessuto storico minore	X
Modificazione fronti:	Altro:	Edifici recenti non in contrasto	
		Edifici recenti in contrasto	
		<b>Note</b>	
		L'edificio è parte del complesso del castello, oggi recuperato a residenze.	

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Persiane	Buono
Intonaco civile <input checked="" type="checkbox"/>	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro
Altro:	Legno	
Elementi decorativi:	Plastica	
	Metallo:	
		<b>Note</b>

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura	A falde con coppi	Buono
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	Superfici non permeabili	Giardini di pregio
	X	

**Fotografie**



<b>Località:</b> Castana, Via Castello	<b>Identificativo fotografie</b> n. 115 - 124 / 06.06.2008	<b>Unità edilizia</b> 10
---	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico		
Corte unitaria		PT	1°P	P2+
Corte formata per aggregazione	Residenziale	X	X	
Schiere allineate su strada	Commerciale			
Schiere non allineate su strada	Terziario			
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale			
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere			
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane			
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico			
Altro:	Agricolo			
<b>Valore storico-architettonico</b>				
Edifici vincolati				
Edifici di pregio storico-architettonico				
Edifici del tessuto storico minore				
Edifici recenti non in contrasto				
Edifici recenti in contrasto				
<b>Note</b>				
L'edificio è parte del complesso del castello, oggi recuperato a residenze.				
<b>Trasformazioni subite</b>				
Ampliamenti recenti				
Sopraelevazioni				
Superfettazioni				
Modificazione fronti:				
<b>Accessori</b>				
Box				
Depositi				
Tettoie				
Altro:				

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione	
Intonaco rustico	Persiane	Buono	X
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo	
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>		
Altro:	Legno	In fase di restauro	
Elementi decorativi: colonne con archi, ballatoio	Plastica		
	Metallo:		
		<b>Note</b>	

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione	
Muratura	A falde con coppi	Buono	X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo	
	Copertura piana	In fase di recupero	

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili	X	Superfici non permeabili		Giardini di pregio	
----------------------	---	--------------------------	--	--------------------	--

**Fotografie**



**Comune di Montescano**



Schede di rilievo degli edifici di pregio - Montescano

<b>Località:</b> Moscatelli	<b>Identificativo fotografie</b> n. 314 / 28.05.2008	<b>Unità edilizia</b> 01
--------------------------------	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria	PT 1°P P2+	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione X	Residenziale X X X	Edifici di pregio storico-architettonico x
Schiere allineate su strada	Commerciale	Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada	Terziario	Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale	Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane	
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico	
Altro:	Agricolo	
		<b>Note</b>

  

Trasformazioni subite	Accessori
Ampliamenti recenti	Box
Sopraelevazioni	Depositi X
Superfetazioni	Tettoie X
Modificazione fronti:	Altro:

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Antoni X	Buono X
Intonaco civile X	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro
Altro: pietra a vista X	Legno X	
Elementi decorativi: balconata con parapetto in marmo, sottogronda	Plastica	
	Metallo:	
		<b>Note</b>

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura X	A falde con coppi X	Buono X
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili X	Superfici non permeabili X	Giardini di pregio
------------------------	----------------------------	--------------------

**Fotografie**





Schede di rilievo degli edifici di pregio - Montescano

<b>Località:</b> Moscatelli	<b>Identificativo fotografie</b> n. 305 / 28.05.2008	<b>Unità edilizia</b> 02
--------------------------------	---	-----------------------------

**Caratteristiche architettonico - funzionali**

Tipologia	Destinazioni d'uso	Valore storico-architettonico
Corte unitaria	PT 1°P P2+	Edifici vincolati
Corte formata per aggregazione <input checked="" type="checkbox"/>	Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Edifici di pregio storico-architettonico <input checked="" type="checkbox"/>
Schiere allineate su strada	Commerciale	Edifici del tessuto storico minore
Schiere non allineate su strada	Terziario	Edifici recenti non in contrasto
Edifici pluripiano allineati su strada	Artigianale	Edifici recenti in contrasto
Edifici pluripiano non allineati su strada	Attrezzature di quartiere	
Edifici unifamiliari/bifamiliari	Attrezzature urbane	
Edifici rurali	Servizi privati di uso pubblico	
Altro:	Agricolo	
		<b>Note</b>

  

Trasformazioni subite	Accessori
Ampliamenti recenti	Box
Sopraelevazioni	Depositi <input checked="" type="checkbox"/>
Superfetazioni	Tettoie <input checked="" type="checkbox"/>
Modificazione fronti: aperture ultimo piano	Altro:

**Caratteristiche dei fronti**

Paramento superficiale	Infissi	Stato di conservazione
Intonaco rustico	Antoni <input checked="" type="checkbox"/>	Buono <input checked="" type="checkbox"/>
Intonaco civile	Avvolgibili	Cattivo
Rivestimento:	<b>Serramenti</b>	In fase di restauro
Altro: pietra a vista <input checked="" type="checkbox"/>	Legno <input checked="" type="checkbox"/>	
Elementi decorativi: marcapiano, piattabande in mattoni per architravi delle finestre	Plastica	
	Metallo:	<b>Note</b>

**Caratteristiche strutturali**

Struttura portante	Copertura	Stato di conservazione
Muratura <input checked="" type="checkbox"/>	A falde con coppi <input checked="" type="checkbox"/>	Buono <input checked="" type="checkbox"/>
Travi - pilastri c.a.	A falde con tegole piane	Cattivo
	Copertura piana	In fase di recupero

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Superfici permeabili <input checked="" type="checkbox"/>	Superfici non permeabili <input checked="" type="checkbox"/>	Giardini di pregio
--	--	--------------------

**Fotografie**









## ***SEZIONE QUARTA*** **LE PREVISIONI DEL PIANO**



#### 4.1. RECEPIMENTO DEI CRITERI PIANIFICATORI ASSUNTI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano delle Regole fa propri, articolandoli per i relativi settori di competenza, i criteri pianificatori che il Documento di Piano ha definito nelle linee generali quali indirizzi di governo del territorio atti a coerenza tra loro i tre atti di PGT, conformemente agli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale. Tale atto si propone di governare gli usi e le trasformazioni di carattere edilizio ammissibili all'interno della maglia urbanizzata consolidata dell'Unione Prima Collina, oltre che di garantire la preservazione, la tutela e la produttività del territorio extraurbano.

L'attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano, è garantita dalla predisposizione di un'accurata articolazione normativa atta a:

- disciplinare le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individuare specifiche disposizioni per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definire i parametri urbanistici ed edilizi per i tessuti urbani consolidati e per i tessuti rurali.

Le seguenti tabelle ripropongono i succitati criteri pianificatori definiti dal Documento di Piano, le cui puntuali applicazione ed articolazione vengono definite nei successivi capitoli.

##### 4.1.1. Criteri pianificatori per il settore residenziale

AMBITO	CRITERI
Centro Storico	Verifica dell'attuale perimetrazione del Centro Storico attraverso la valutazione degli insediamenti presenti nella cartografia IGM di prima levatura, valutando la congruità delle perimetrazioni individuate nel PRG vigente.
	Accertamento della presenza di eventuali nuclei storici minori negli ambiti frazionali, ove si riscontra l'esistenza di fabbricati storici di rilevanza architettonica.
	Assoggettamento dei fabbricati inseriti nei centri storici alle modalità di intervento di cui all'art. 27 della LR 12/2005.
	Previsione di prescrizioni normative specifiche per il mantenimento delle facciate di pregio e per l'eliminazione degli elementi in contrasto.
	Incentivazione del recupero edilizio
Tessuti urbani consolidati	Conferma delle aree attualmente destinate alla residenza
	Classificazione degli attuali tessuti consolidati esistenti in tipologie differenziate, suddividendo le stesse sulla base della densità edilizia esistente. Si tratta di effettuare una riclassificazione delle zone denominate nei vigenti P.R.G. come Zone di tipo B1 e B2 includendo i lotti liberi in essi incluse.
	Ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi sulla base di quelli esistenti
	Incentivazione del recupero edilizio
	Individuazione di lotti di dimensione contenuta, riducendo ai minimi termini la localizzazione in posizione isolata rispetto ai nuclei abitati esistenti. Ricorso, per i lotti di maggiore consistenza, all'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato
Distribuzione omogenea nel territorio dei lotti liberi, ponendo particolare attenzione ai nuclei frazionali, nei quali l'attività edilizia ha subito nel passato alcune limitazioni	
Piani attuativi in itinere	Puntuale indicazione dei comparti nei quali vigono le norme previste dai piani di lottizzazione approvati

**Tabella 4:** principali criteri per la pianificazione nel settore residenziale

#### 4.1.2. Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale

AMBITO	CRITERI
Tessuti urbani consolidati	Consolidamento degli insediamenti esistenti, organizzati in ambiti consolidati riconoscibili dal punto di vista insediativo, di tipo lineare principalmente collocati lungo la SP 201; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili
	Contenimento degli attuali comparti artigianali, legati soprattutto al settore edilizio con individuazione di pochi lotti di completamento, strettamente correlati alle esigenze delle aziende insediate
	Contenimento delle opportunità di ampliamento in loco degli opifici presenti lungo la SP 201 nel contesto ambientale del torrente Versa
	Istituzione di un ambito produttivo della filiera agricola, atto a regolamentare le attività produttive legate alla lavorazione del vino ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, quali cantine, stabilimenti enologici, officine per la vendita e la riparazione dei mezzi agricoli, empori agricoli, ecc.
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza di un corretto inserimento ambientale
	Realizzazione di opere di mitigazione ambientale atte ad evitare fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico più "restrittiva" con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura
Piani attuativi in itinere	Non presenti nel territorio in esame.

**Tabella 5:** principali criteri per la pianificazione nel settore produttivo

#### 4.1.3. Criteri pianificatori per il settore commerciale

Come già anticipato, il Documento di Piano non individua ambiti di trasformazione specificatamente destinati ad accogliere attività di carattere commerciale, conformemente agli indirizzi di pianificazione contenuti nel *Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008* (in particolare nelle *Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 - 2008* di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n° VIII/5054 del 4 luglio 2007) ed agli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale correlati alle *Modalità per la pianificazione comunale* di cui all'art. 7 della L.R. 12/05.

Le politiche di intervento di tale settore perseguono perciò l'obiettivo prioritario di regolamentare le attività commerciali esistenti, insediate in tessuti monofunzionali prevalentemente lungo il tratto urbano della S.P. 201, ma anche presenti in altre parti dei tessuti consolidati collinari unitamente ad altre destinazioni d'uso. Inoltre, onde favorire l'integrazione di usi insediabili evitando la creazione di nuovi quartieri monofunzionali, il Documento di Piano stabilisce l'opportunità di destinare quote parti della nuova edificazione degli Ambiti di Trasformazione (residenziali) alle attività di carattere commerciale.

#### 4.1.4. Criteri pianificatori per il settore agricolo

AMBITO	CRITERI
Tessuto agricolo	Individuazione degli ambiti agricoli di concerto con l'Amministrazione Provinciale, tenuto conto che a quest'ultima spetta tale adempimento in sede di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento ai contenuti della L.R. n. 12/2005;
	Salvaguardia dei terreni extraurbani, coltivati o incolti, e degli edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, per i quali si configurano obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo intesi non solo ai fini produttivi, ma anche come supporti indispensabili alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale
	Definizione di apposite norme per il mantenimento dei fossi e della rete colante superficiale e per le distanze delle colture agricole dalle strade
	Perseguimento della tutela e dell'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento
	Assicurazione di ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, fra cui viene data priorità agli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole
	Salvaguardia integrale del contesto agricolo vitivinicolo della collina, che rappresenta un ecosistema di elevato pregio naturalistico ed ambientale; in questo contesto si predilige il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio dell'Oltrepò
	Eliminazione di processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale, garantendo quindi il perseguimento di strategie insediative che producano quale effetto l'assenza di piccole aree intercluse, le quali, inevitabilmente, verrebbero rapidamente escluse dal processo produttivo e si qualificherebbero come siti abbandonati a rischio di degrado ambientale
	Previsione di particolari forme di tutela per le aree agricole di frangia dell'abitato, che si configurano quali elementi di interfaccia tra il panorama urbano ed il territorio extraurbano: in queste realtà, oltre al mantenimento della vocazione agricola, si articolano specifiche strategie per le destinazioni d'uso
	Mantenimento delle componenti principali del paesaggio agrario unitamente alle relative parti integranti ad essi correlate (quali i filari alberati, la vegetazione spontanea, i manufatti quali edicole votive, rustici, ecc.)
	Riqualificazione dei tracciati stradali interpoderali storici e del reticolo dei corsi d'acqua superficiali di scolo e di irrigazione presenti
	Particolare attenzione alla disciplina delle attività insediabili e delle operazioni edilizie da effettuare sugli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, che nel territorio in esame sono presenti in discreta quantità, soprattutto in prossimità dei nuclei frazionali

**Tabella 6:** principali criteri per la pianificazione nel settore agricolo

#### 4.1.5. Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente

AMBITO	CRITERI
Ambiente	Riqualificazione dell'asta fluviale del torrente Versa la quale interessa sia ambiti urbani che parti rurali del territorio. Previsione di azioni di rinaturalizzazione che tendano a modificare l'assetto insediativo verso modelli di sviluppo auto sostenibili e di recupero dell'identità storica del torrente quale elemento di costruzione del paesaggio, nonché azioni di prevenzione del rischio idraulico a favore di un miglioramento della qualità ecologica e paesistica ambientale del bacino fluviale. Preservazione dell'attuale assetto ecosistemico lungo le sponde del torrente intese come elementi conformativi del territorio, da potenziare e riqualificare e da riconfigurare alla fruizione paesistica mediante percorsi pedonali (recupero e nuova formazione di accessi pedonali anche in rapporto alla riqualificazione del tessuto edilizio adiacente).
	Tutela del territorio extraurbano con particolare attenzione alla salvaguardia della rete dei corsi d'acqua superficiali (appartenenti al sistema del reticolo idrico principale, del reticolo minore, dei fossi colatori ed irrigui), all'uso per scopi agricoli del suolo ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio e alla conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale
	Tutela idrogeologica; oltre alle prescrizioni dello studio geologico, vengono istituite norme speciali per l'edificazione nelle vicinanze dei corsi d'acqua, imponendo distanze minime dalle sponde per le costruzioni, gli scavi, le piantagioni e le lavorazioni agricole
	Recupero della componente naturale delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) attraverso l'applicazione di misure agro ambientali
	Recupero della componente naturale delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) attraverso l'applicazione di misure agro ambientali
	Tutela del comparto territoriale interessato dall'istituendo PLIS delle fonti di Recoaro

**Tabella 7:** principali criteri per la tutela dell'ambiente

#### 4.1.6. Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio

AMBITO	CRITERI
Paesaggio	Applicazione delle classi di sensibilità paesistica come definite dal Documento di Piano
	Imposizione di indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti sia agli elementi del paesaggio da tutelare sia ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche individuate dall'ente locale.

**Tabella 8:** principali criteri per la tutela del paesaggio



## 4.2. TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Relativamente a tale ambito di competenza il Piano delle Regole perimetra gli isolati presenti nei tessuti edificati ed in corso di edificazione distinguendo i seguenti ambiti:

- Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCPag e TCP
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale - TCC
- Piani Attuativi in itinere

Si ricorda che:

- per "Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto", si intende la parte della maglia insediativa che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Nel "Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto" prevale la destinazione d'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale.
- Per "Tessuto urbano consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Nel "Tessuto urbano consolidato" risultano altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove è consentita l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.
- Per "Piani Attuativi in itinere" si intendono i comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dai precedenti strumenti urbanistici generali e per i quali si è proceduto all'adozione e/o all'approvazione del Piano Attuativo antecedentemente all'adozione del PGT.

### 4.2.1. Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto

Come già ampiamente descritto nella Sezione Seconda del presente documento, il Piano delle Regole prevede un accurato censimento di tutti i nuclei di antica formazione presenti all'interno del territorio dell'Unione. L'analisi puntuale dei numerosi siti individuati ha portato ad una sostanziale riconferma della precedente perimetrazione del centro storico.

Tali tessuti occupano un'estensione territoriale pari a **71.160 mq**.

L'attività edilizia nel Tessuto storico è regolamentata attraverso l'apposizione di una specifica modalità di intervento su ciascun fabbricato la cui definizione, integrata da opportune specificazioni ed articolazioni tali da garantirne un'immediata operatività, segue i disposti di cui all'art. 27 della L.R. 12/05.

In linea generale le modalità di intervento individuate risultano così definite:

- a) manutenzione ordinaria → gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) manutenzione straordinaria → le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione

straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

- c) restauro e di risanamento conservativo → gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) ristrutturazione edilizia → gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. La ricostruzione dell'edificio è da intendersi senza vincolo di sagoma;
- e) demolizione senza Ricostruzione → gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia; tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo; detti interventi sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- f) nuova costruzione → gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
  - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dall'Ente Locale;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- g) ristrutturazione urbanistica → gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nello specifico nell'Unione Prima Collina sono state individuate le seguenti modalità di intervento: a), b), c), d), e).

Il Piano delle Regole prevede inoltre una serie di disposizioni di carattere generale da applicare a qualunque intervento edilizio, in modo da garantire il raggiungimento di un elevato livello di qualità estetica; infatti nei nuovi progetti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali e, pertanto, viene prescritto:

- per le coperture → l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni → la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
- per gli infissi esterni → l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno di tipo a persiana od antoni;
- per le porte esterne → l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- per i serramenti di negozi → l'uso di telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati);
- per i canali di gronda → l'uso del rame e della lamiera verniciata;
- per cornici, soglie, davanzali → l'uso del serizzo, beola o altro materiale locale;
- per le insegne dei negozi → obbligo di conservazione e di ripristino dell'insegna esistente se pregevole, divieto per l'uso di insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiare nella specchiatura della vetrina.

Oltre ai fabbricati, la conservazione ed il mantenimento dell'immagine della maglia urbanistica degli isolati e dei nuclei di più antica formazione passa attraverso una corretta gestione degli spazi aperti pertinenziali: essi vengono giudicati a tutti gli effetti inedificabili, ad eccezione di interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o da permessi di costruire convenzionati.

Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, devono perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; vengono definite le seguenti prescrizioni:

- eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali;
- eventuali alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previo consenso dell'autorità competente;
- fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che rappresentano una componente storico ambientale dell'unità edilizia; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;

Infine si procede anche alla tutela delle cortine edilizie di particolare valore storico – testimoniale, individuate all'esterno del Tessuto storico e dei nuclei frazionali di antico impianto; si prescrive, nel rispetto dei parametri delle norme della zona di appartenenza, la seguente disciplina generale:

- per gli edifici allineati su strada e per le eventuali nuove costruzioni che dovranno sorgere in allineamento non si applicano le norme sulle distanze dalle strade;
- per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi purché venga mantenuto l'allineamento stradale indicato nelle tavole *PR 04 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli*, salva la possibilità di edificazione di SIp residua interna all'area.

#### **4.2.2. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale**

Il Piano delle Regole conferma gli ambiti edificati con prevalenza di funzioni residenziali, riconducendoli a tre differenziate tipologie, conformemente alla suddivisione delle zone urbanistiche previste nei PRG dei tre comuni.

Infatti, alla suddivisione dei tessuti consolidati nelle Zone di tipo B1 (con indici diversi per il comune di Castana rispetto ai comuni di Canneto Pavese e Montescano) e B2, differenziate in base alla densità edilizia esistente ed alla tipologia dell'edificato, corrisponde la seguente distinzione in ambiti:

- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – "TCR 1"*  
Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale nei comuni di Canneto Pavese e Montescano, posto ai margini del "Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto" e coincidente in gran parte con i nuclei di antica formazione che hanno oggi perso, a seguito di interventi sui fabbricati e loro sostituzione, la consistenza di patrimonio storico, ma che ancora portano in sé caratteristiche di impianto e densità che conservano memoria storica; pur essendo sostanzialmente privo di valori storico-architettonici ed ambientali da salvaguardare, tale contesto urbano, caratterizzato dalla presenza di edifici a schiera o pluripiano, conserva in taluni casi un impianto urbanistico riconoscibile.
- *Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – "TCR 2"*  
Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale sito nel comune di Castana, posto ai margini del capoluogo e del "Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto": anche in questo caso trattasi di nuclei di antica formazione che presentano ancora le caratteristiche dell'impianto originale nonostante gli interventi di sostituzione, ristrutturazione e le superfetazioni che ne hanno fatto perdere la valenza storica e architettonica.
- *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – "TCR 3"*  
Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale, posto ai margini del capoluogo di ciascun comune e caratterizzante le frazioni minori, contrassegnato da un'edilizia di carattere semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono - bifamiliari, frutto dell'attività di carattere edificatorio avvenuta negli anni dal secondo dopoguerra in avanti.

Tenuto conto dell'applicazione dei parametri urbanistico – edilizi di riferimento che ha condotto all'attuale strutturazione dell'edificato nei suddetti ambiti, il Piano delle Regole ritiene opportuno riconfermare l'applicazione dei medesimi indici di utilizzazione fondiaria determinati nei precedenti strumenti urbanistici, con una riduzione nella misura del 25% sull'indice della zona a densità bassa (TCR3). Pertanto la parametrizzazione degli indici fondiari viene così determinata:

- *Tessuto urbano "TCR 1"* →  $U_f = 0,70 \text{ mq} / \text{mq}$
- *Tessuto urbano "TCR 2"* →  $U_f = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$
- *Tessuto urbano "TCR 3"* →  $U_f = 0,30 \text{ mq} / \text{mq}$

Come già anticipato tali tessuti identificano gli ambiti pertinenti dei fabbricati esistenti e, contemporaneamente, consentono l'insediamento di nuove unità edilizie in lotti liberi di completamento dell'edificato. In particolare:

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCR 1	256.120 mq	2.050 mq	0,8%
TCR 2	74.500 mq	0 mq	0%
TCR 3	1.001.540 mq	139.170 mq	13,9%
TOTALE	1.330.750 mq	141.220 mq	10,2%

**Tabella 9:** *incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali*

All'interno dei tessuti denominati TCR2 non sono stati individuati lotti liberi; ne sussiste uno solo nel tessuto TCR1 con estensione 2.050 mq. Ne risulta quindi che, a rigor di logica, la maggior parte dei lotti liberi sia situata in corrispondenza del tessuto a bassa densità: si tratta nello specifico di 40 lotti liberi totali con superficie media di 2.000 – 3.000 mq.

Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

In particolari lotti, specificatamente individuati con apposita perimetrazione nelle tavole grafiche, si prescrive il ricorso al provvedimento abilitativo edilizio di tipo "convenzionato" (Permesso di Costruire convenzionato), atto a risolvere particolari criticità di carattere viabilistico e/o di inserimento paesaggistico.

Si tratta in prevalenza di lotti aventi dimensioni maggiori di 2'000 mq o di contesti interessati da interventi di ampliamento e/o di razionalizzazione della viabilità esistente.

L'atto di convenzione, stipulato tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'ente locale, deve comprendere i seguenti contenuti minimi:

- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere planivolumetrico, adeguata rappresentazione planivolumetrica redatta almeno in scala 1:500 atta alla definizione dell'assetto compositivo del comparto e delle modalità di attuazione degli interventi di interesse pubblico quali i parcheggi (da reperire, realizzare e cedere all'Unione in una misura minima) e le eventuali reti di sotto-servizi carenti;
- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere viabilistico, impegno a realizzare e a cedere all'Unione le previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, oltre che a verificare e a realizzare le reti di sotto-servizi carenti, per le quali dovrà essere allegato all'atto stesso adeguato progetto esecutivo;
- Per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere planivolumetrico e viabilistico:
  - previsione planivolumetrica, redatta almeno in scala 1:500 atta alla definizione dell'assetto compositivo del comparto e delle modalità di attuazione degli interventi di interesse pubblico quali i parcheggi (da reperire, realizzare e cedere all'Unione in una misura minima);
  - progetto esecutivo delle previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, con dichiarazione di impegno di realizzazione e cessione all'Unione;
  - eventuale progetto delle reti di sotto-servizi carenti;
- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere mitigativo, il progetto edilizio è subordinato alla esecuzione di adeguati elementi di mitigazione ambientale, posizionati lungo il perimetro del lotto oggetto di intervento; si prescrive generalmente la realizzazione di fasce inedificabili piantumate all'interno delle superfici fondiarie quali elementi di mitigazione estetico-visuale nei confronti degli adiacenti tessuti edilizi e/o degli assi viabilistici; in ogni caso è fatta salva la verifica dell'adeguatezza delle reti di sotto-servizi esistenti ed, eventualmente, la realizzazione delle opere integrative necessarie.

Per ciascun caso sopra riportato la convenzione dovrà specificare le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, nonché la cessione dei relativi sedimi all'Unione.

#### **4.2.3. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo**

Il Piano delle Regole determina in modo puntuale i tessuti urbani monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive; essi ricomprendono anche un lotto libero di dimensione contenuta, situato ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo ed adeguatamente servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno del quale risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

Nei restanti nuclei abitati non sono presenti attività afferenti al settore secondario, ad eccezione di pochi opifici di carattere artigianale di piccole dimensioni site ai margini dell'edificato.

Nello specifico il Piano delle Regole distingue due differenti tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi:

- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo della filiera agricola - "TCPag"*: trattasi di un tessuto con prevalenza di funzioni connesse alla filiera agricola della vite e del vino, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive a capannone prefabbricato; tale tessuto si presenta come un ambito con specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche ed è caratterizzato da ricorrenti tipologie a capannone prefabbricato affiancate da vasi vinari, silos e ulteriori strutture dedicate alla produzione del vino.
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo artigianale e industriale - "TCP"*, all'interno del quale prevalgono attività di tipo artigianale - industriale.  
Tale distinzione all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi è stata effettuata al fine di distinguere gli ambiti a carattere prettamente artigianale - industriale dai comparti produttivi strettamente legati all'economia locale, basata sulla produzione di vino e prodotti vitivinicoli.

Tali realtà insediate trovano ubicazione esclusivamente nei comuni di Canneto Pavese e Montescano:

- lungo la SP 201, in località Beria, Camponoce, Vigalone (comune di Canneto Pavese) e in località Pozzolo (comune di Montescano) dove sussiste una commistione tra tessuti urbani prevalentemente produttivi della filiera agricola e quelli di carattere artigianale e industriale;
- Capoluogo di Canneto Pavese (tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo della filiera agricola);
- In località Casa Zambianchi (tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo della filiera agricola).

Come si può desumere da quanto precedentemente riportato, il Piano delle Regole mira a consolidare gli insediamenti esistenti, i quali risultano ubicati in pochi contesti riconoscibili dal punto di vista insediativo e ad evitare la commistione di destinazioni d'uso; viene inoltre individuato un solo lotto di completamento situato a sud dell'abitato di Vigalone, lungo la SP 201, all'interno del comune di Canneto Pavese.

La seguente tabella dimostra l'applicazione di tale principio contenitivo delle opportunità insediative, verificando il rapporto tra la superficie dei tessuti consolidati e l'estensione dei lotti liberi eventualmente presenti.

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCPag	84.800 mq	2.750 mq	3.2%
TCP	20.680 mq	0 mq	0%
<b>TOTALE</b>	<b>105.480 mq</b>	<b>2.750 mq</b>	<b>2.6%</b>

*Tabella 10: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi*

L'ubicazione dei lotti liberi viene concepita quale opportunità di ampliamento in loco degli opifici sugli attuali sedimi attraverso l'individuazione di aree di dimensione contenuta adiacenti alle aziende già insediate.

L'ampliamento dei fabbricati esistenti e/o l'insediamento di nuovi opifici viene subordinato ad una scrupolosa verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, da attuarsi attraverso l'applicazione di una apposita normativa capace di regolamentare la qualità edilizia e paesaggistica; tale normativa prevede:

- lungo il perimetro dei comparti, la creazione di opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi piantumate con essenze

arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale;

- particolare attenzione nelle scelte dimensionali dei volumi, nella definizione degli allineamenti e delle altezze, nelle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché nella scelta cromatica dei materiali di finitura; componenti che contribuiscono a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente;
- l'applicazione delle norme generali specifiche relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio dell'Unione Prima Collina.

Tenuto conto delle densità edilizie riscontrate, il Piano delle Regole prevede, nei succitati contesti, denominati "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo", l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario massimo  $U_f$  pari a quello determinato nei PRG vigenti ( $U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$ ).

Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

Nell'Unione Prima Collina non vengono individuati lotti liberi nei quali si prescrive il ricorso al provvedimento abilitativo edilizio di tipo "convenzionato" (Permesso di Costruire convenzionato).

Nelle tavole del Piano delle Regole viene individuato con apposito simbolo grafico l'insediamento esistente della cantina sociale di Montescano, sempre afferente al tessuto consolidato prevalentemente produttivo della filiera agricola, per il quale sono previste specifiche disposizioni di carattere attuativo.

#### **4.2.4. Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale**

Il Piano delle Regole si occupa della regolamentazione dei tessuti urbani ove prevalgono le funzioni di carattere commerciale, che rappresentano comparti edificati facilmente riconoscibili dal punto di vista percettivo tenuto conto delle tipologie edilizie in esse riscontrabili.

Le uniche aree a tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale si trovano nel comune di Canneto Pavese, prevalentemente concentrate lungo la SP 201 nei pressi della località Beria, anche se sussiste un'ulteriore area a destinazione commerciale sita in località Recoaro. Non sono stati individuati lotti liberi.

Più nello specifico il Piano delle Regole effettua una distinzione all'interno del tessuto prevalentemente commerciale indicando con apposito simbolo grafico l'area delle Fonti di Recoaro per la quale sono previste specifiche disposizioni di carattere attuativo.

In particolare gli insediamenti di natura commerciale trovano ubicazione:

- lungo la SP 201 in località Beria (Canneto Pavese)
- in località Recoaro;

I lotti a destinazione d'uso prevalentemente commerciale risultano in numero e superficie ridotta; nei nuclei frazionali minori tali aree non sono presenti, in quanto esse risultano esclusivamente ubicate negli ambiti sopra riportati. Si ricorda tuttavia che la destinazione d'uso commerciale è ammessa quale complementare nei tessuti urbani consolidati a carattere residenziale e produttivo.

Analogamente al settore produttivo, il Piano delle Regole mira a consolidare ed a contenere gli insediamenti commerciali esistenti. La seguente tabella dimostra l'applicazione di tale principio contenitivo delle opportunità insediative.

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCC	11.730 mq	0 mq	0%
<b>TOTALE</b>	<b>11.730 mq</b>	<b>0 mq</b>	<b>0%</b>

*Tabella 11: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali – ricettivi*

L'attività di carattere edificatorio viene puntualmente normata in modo da garantire un'adeguata qualità sia a livello tipologico – estetico sia di inserimento paesaggistico – ambientale. In particolare:

- specifica attenzione deve essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, alla determinazione delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente;
- per ogni nuovo intervento edilizio, lungo il perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale;
- lungo la "viabilità di Struttura" gli interventi devono essere organizzati in modo tale da evitare la disordinata disseminazione di manufatti disposti disordinatamente ai lati della carreggiata, imponendo sia l'applicazione un elevato standard di qualità edilizia particolarmente curato per gli edifici di prima linea sia la predisposizione di adeguati schemi di piantumazione ed arredo;
- lungo la "viabilità Storica" occorre evitare operazioni che materialmente cancellino o interrompano le caratteristiche della carreggiata, mantenendo, per quanto possibile, i segni storici legati alla presenza degli antichi percorsi, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ecc.;
- ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento relativo all'insediamento di esercizi commerciali è subordinato al reperimento delle aree a standard prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato;
- occorre procedere all'applicazione delle norme generali specifiche relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio in esame.

Tenuto conto delle densità edilizie in essere nel territorio dell'Unione, il Piano delle Regole prevede, nei succitati contesti, denominati "TCC", l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario massimo  $U_f$  pari a quello determinato nel PRG vigente di Canneto Pavese ( $U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$  ad eccezione dell'area delle Fonti di Recoaro per le quali si prescrive  $U_f = U_{fe}$ ).

Il Piano delle Regole incentiva la presenza degli insediamenti commerciali corrispondenti agli Esercizi di Vicinato – EV – in tutto il territorio dell'Unione (fatta eccezione per gli Ambiti Agricoli e gli Ambiti non Soggetti a Trasformazione), sottolineandone l'importante ruolo di servizio alla persona particolarmente rivolto alle fasce sociali più deboli che raramente effettuano spostamenti di medio e lungo raggio con mezzi propri e/o pubblici per effettuare acquisti di prima necessità.

Al fine del raggiungimento del medesimo scopo, per quanto attiene al reperimento di aree per servizi pubblici funzionali all'esercizio delle attività, l'Unione Prima Collina ritiene che l'insediamento di EV in edifici esistenti non



sia soggetta al reperimento di aree a standard e che la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso di EV sia soggetta al reperimento di una quota di aree per standard ridotta di  $\frac{1}{4}$  rispetto al minimo stabilito dalla normativa di Piano.

Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

#### **4.2.5. Piani Attuativi in itinere**

Il Piano delle Regole riporta nei propri elaborati grafici, con idonea perimetrazione, gli ambiti del territorio dell'Unione interessati dall'attuazione di Piani di Lottizzazione previsti dai vigenti PRG, per i quali si è proceduto almeno all'adozione da parte dell'organo locale competente.

Attualmente il Piano delle Regole prevede:

- n. 3 comparti riconosciuti come Piani Attuativi in itinere prevalentemente residenziali di cui 2 a Canneto Pavese e 1 a Castana, per una estensione territoriale complessiva pari a **12.470 mq.**

### 4.3. TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI

Relativamente al territorio rurale, il Piano delle Regole articola gli ambiti sulla base di specificità locali rilevate in sede di costruzione del quadro conoscitivo e di recepimenti di indicazioni desunte da strumenti di pianificazione operativi a scala sovralocale; vengono distinti e normati i seguenti ambiti:

- Tessuto Agricolo
- Tessuto Agricolo di Salvaguardia
- Tessuto Agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica
- Tessuto Agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi
- Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli

Il territorio rurale rappresenta una rilevante risorsa dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, oltre che economico, nel contesto del territorio dell'Unione; per tale motivo appare indispensabile predisporre un'attenta identificazione dei differenziati ambiti, in conformità con le caratteristiche del paesaggio agrario, costituito prevalentemente dalla coltura del seminativo in pianura, della vite in collina, ma anche da aree di pregio naturalistico, corsi d'acqua minori e superfici boscate.

#### 4.3.1. *Tessuto agricolo*

Esso costituisce la porzione di territorio nel quale l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico. In tale contesto il Piano delle Regole si pone quali obiettivi primari:

- il mantenimento delle funzioni agricole insediate;
- la conservazione attiva del territorio;
- la tutela delle risorse naturali;
- la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo;
- la promozione del patrimonio edilizio esistente.

Il presente atto di PGT disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali. Nel merito specifico dell'attività edificatoria, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività.

L'individuazione degli ambiti agricoli di carattere "strategico" viene proposta all'Amministrazione Provinciale nelle more di adeguamento del PTCP alla LR 12/05: tale indicazione è contenuta Tavola PR 05 *Individuazione degli ambiti agricoli strategici*, tenuto conto che questo adempimento costituisce uno degli aspetti di rilevanza sovracomunale gestiti dal suddetto ente. Tale operazione ha come scopo prioritario la salvaguardia dei terreni extraurbani, coltivati o incolti, e degli edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, per i quali si configurano obiettivi essenziali, la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo intesi non solo ai fini produttivi, ma anche come supporti indispensabili alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In merito alla regolamentazione delle attività consentite nel Tessuto Agricolo, il Piano delle Regole recepisce in toto i contenuti della Parte Seconda, Titolo Terzo della L.R. n. 12/05: la norma vigente ha la facoltà di assicurare ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, fra cui gli

interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole.

Oltre a tale recepimento vengono fornite specifiche disposizioni relative agli interventi edificatori sui fabbricati esistenti non comportanti cambio di destinazione d'uso e rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e degli ampliamenti con incremento della Su o della Superficie coperta pari a 20% dell'esistente, delle modifiche interne e della realizzazione dei volumi tecnici, i quali non sono subordinati alla verifica dei sopra menzionati requisiti richiesti per i nuovi fabbricati e possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale - boschivo, previa presentazione all'ente locale del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente; tali piccoli edifici devono essere caratterizzati da tipologie costruttive conformi al contesto di appartenenza, con superficie coperta inferiore a 25 mq calibrata su di un ambito agricolo minimo di intervento avente estensione pari a 5'000 mq (1 piccolo fabbricato ogni 5'000 mq).

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso assentiti, gli interventi edilizi sono attuabili mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire:

- il contributo al sistema dei servizi;
- le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento;
- la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

Anche all'interno del territorio extraurbano appare necessario ricercare la qualità edilizia unitamente alla salvaguardia delle componenti paesaggistiche ed ambientali presenti, le quali, operando in un contesto sostanzialmente privo di elementi di disturbo, appaiono particolarmente sensibili.

Per questo motivo:

- occorre procedere all'applicazione delle norme generali relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio in esame;
- il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale;
- gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, devono prevedere la tinteggiatura esterna, ad eccezione degli edifici realizzati con pietra o mattone a vista;
- relativamente all'uso di tipologie con elementi prefabbricati in ferro o calcestruzzo, si prescrive che il loro utilizzo venga effettuato esclusivamente nel contesto di pianura, intendendo con tale definizione il territorio dell'Unione posto al di sotto della quota di 130 m sl.m.; anche in questo caso è richiesta la tinteggiatura esterna;
- la localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento alla verifica dei rapporti visuali fra costruito e rete fruttiva interpodereale, alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale esistenti, al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

Il Piano delle Regole individua, negli elaborati cartografici con apposita simbologia, la "Viabilità interpodereale storica da riqualificare" esistente nel contesto collinare, i cui tracciati confermano quelli presenti nella prima levata della Tavoleta IGM 1:25'000; tali tracciati sono considerati meritevoli di tutela e l'obiettivo da perseguire coincide

con la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori; la tutela riguarda in via prioritaria:

- i percorsi o i tracciati per i quali è ancora riscontrabile (almeno in parte) la struttura storica (sede viaria, elementi complementari, alberature, ecc.);
- la traccia di percorsi storici riconoscibili quale “calco” negli orientamenti colturali, edilizi, ecc.;
- i manufatti e le opere d’arte connesse, gli elementi qualificanti di carattere antropico ed ambientale (ponticelli, edicole votive, alberature, fossetti di scolo, ecc.);
- l’incentivazione al mantenimento ed alla salvaguardia degli stessi, anche attraverso l’applicazione dell’art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/05.

In sede di attuazione di interventi di manutenzione e trasformazione dei tracciati storici, particolare attenzione dovrà essere prevista alla qualità ed ai materiali delle eventuali opere di arredo urbano; dovrà comunque essere evitato il disassamento delle principali direttrici storiche; inoltre:

- per gli interventi edilizi adiacenti ai tratti viari individuati come “Viabilità interpodereale storica da riqualificare” si devono evitare operazioni che materialmente cancellino o interrompano la continuità del sedime stradale, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla sua presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ecc.;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate;
- le normali pratiche colturali devono verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale irriguo e di scolo;
- in tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l’impatto visivo delle strutture.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio intercomunale riconducibili a Tessuto Agricolo nella misura di **8.064.220 mq.**

Il disegno del Tessuto Agricolo, desunto dagli elaborati cartografici, mostra la perimetrazione di ampi comparti rurali in grado di preservare l’efficienza delle unità produttive esistenti, negando l’individuazione di ridotte aree intercluse nell’intorno dell’edificato, le quali, inevitabilmente, verrebbero rapidamente escluse dal processo produttivo e si qualificerebbero come siti abbandonati a rischio di degrado ambientale.

Emerge quindi la volontà di contenere i processi di frammentazione dello spazio rurale, che nel recente passato hanno prodotto situazioni di marginalità rurale negli ambiti di frangia periurbana.

#### **4.3.2. Tessuto agricolo di salvaguardia**

E’ la parte del territorio intercomunale dotata di maggiore valenza ambientale e paesaggistica. In questa zona sono preminenti la funzione produttiva alimentare, di protezione del sistema idrogeologico, di tutela del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico. L’ambito è destinato alla conservazione dell’ambiente naturale e ad una parziale fruizione pubblica da realizzarsi con la riqualificazione dei percorsi agrari e pedonali e dei sentieri esistenti. Non sono consentite modificazioni dei corsi d’acqua e della morfologia del suolo che non siano necessari al miglioramento dell’assetto idrogeologico e vegetazionale della zona.

Nel tessuto agricolo di salvaguardia esistono attualmente alcuni edifici; in tali ambiti sono ammesse nuove costruzioni solo ed esclusivamente per le aziende agricole locali. In questi casi viene ammesso l’ampliamento dei fabbricati esistenti o la costruzione di nuovi fabbricati strettamente necessari al funzionamento dell’azienda agricola, al fine di non precludere l’attività primaria in atto.

Il Piano delle Regole intende perseguire il mantenimento dell'ambiente agricolo in funzione della tutela del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico; inoltre il PGT tiene presente la particolare valenza naturalistica di cui questi tessuti sono portatori.

La superficie dei mappali in esso ricadenti partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola; inoltre la tutela ambientale deve essere perseguita nella sua integrità, vietando modificazioni degli eventuali corsi d'acqua presenti (rappresentati in particolare da fossi colatori) e della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio intercomunale riconducibili a Tessuto Agricolo di Salvaguardia, nella misura di **5.364.500 mq.**

#### **4.3.3. Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica**

Esso rappresenta la porzione di territorio prevalentemente ineditato posto lungo l'asta del Torrente Versa che attraversa i comuni di Canneto Pavese e Montescano, desunto dalla perimetrazione riportata nella Tavola "Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico - ambientali" del vigente PCTP: oltre al sedime dell'alveo attivo ed alle correlate aree di esondazione, in esso risultano incluse porzioni di zone agricole in uso, superfici incolte, aree interessate da vegetazione di carattere ripariale.

L'ambito mostra un'elevata vocazione naturalistico - ambientale la cui connotazione ed i cui contenuti risultano semplificati o compromessi a seguito della crescente pressione antropica esercitata dalle frange periurbane a carattere produttivo – residenziale sviluppatasi lungo la SP 201; il Piano delle Regole si pone l'obiettivo del mantenimento e del recupero dei contenuti naturalistici in misura compatibile con lo svolgimento delle attività agricole in atto, per le quali occorre individuare idonee regolamentazioni ed incentivazioni.

Particolare attenzione deve essere rivolta alla conservazione dei caratteri naturali ed alle modalità di evoluzione del sistema torrentizio e di ripa, da un lato preservando un adeguato spazio di polmone idraulico e, dall'altro, garantendo, la cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

In tale ambito non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali in esso ricadenti partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Per gli edifici esistenti adibiti ad uso agricolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non comportanti il cambio di destinazione d'uso, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, con alcune limitazioni di ampliamento.

Il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.

Tenuto conto dell'elevata sensibilità ambientale ed ecologica dei contesti ricompresi nel presente ambito, oltre all'assoluto divieto di insediare discariche di ogni tipo, sono inoltre vietate attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica ed opere di regimazione idraulica non effettuate sulla base di appositi studi di impatto.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio intercomunale riconducibili a Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica nella misura di **235.310 mq.**

#### **4.3.4. Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi**

Esso costituisce la porzione di territorio nel quale l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; in particolare, ricomprende un comparto agricolo di elevato valore ambientale, caratterizzato dai segni consolidati di tracciati stradali interpoderali storici (riportati sulla Cartografia di prima levatura dell'IGM), di corsi d'acqua secondari e di elementi del paesaggio di fondamentale importanza (ponticelli, filari alberati, specchi d'acqua).

Questa tipologia di tessuto è stata individuata esclusivamente nel territorio di Canneto Pavese, nella porzione nord del comune dove prevalgono gli ambiti agricoli di valore ambientale e storico.

Trattasi di aree con assetto agrario ed ecosistemico di complessità sufficiente, nelle quali la pressione agricola ha comunque risparmiato i principali elementi della trama paesistica; in questi ambiti, dovrà essere consolidata ed incentivata l'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico; il Piano delle Regole prevede incentivi e norme tese ad:

- accrescere la complessità dell'ecosistema contenendo le spinte alla monocoltura e prevedendo la conservazione e l'incremento delle biocenosi frammentarie (filari, boscaglie ecc.);
- salvaguardare i caratteri dominanti della trama paesistica quali: il reticolo idrografico e gli elementi consolidati della tessitura, specie quando ricalcano in modo sistematico trame storiche;
- individuare norme ed incentivi per il recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), prevedendo anche usi complementari, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate.

Viene redatta a tale fine una particolare normativa che intende garantire la realizzazione di eventuali progetti di ampliamento delle aziende agricole ivi esistenti, con una particolare attenzione rivolta agli aspetti architettonici e tipologici, alla localizzazione ed all'impatto visivo delle nuove costruzioni; non sono ammesse: la realizzazione, in ogni caso, di nuovi edifici isolati con proporzioni "fuori scala"; qualunque tipo di attività edilizia da parte di soggetti titolari di aziende agricole che non abbiano sede in questa specifica zona.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio in esame riconducibili a Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi nella misura di **1.309.220 mq.**

#### **4.3.5. Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli**

Il Piano delle Regole norma la presenza dei fabbricati residenziali e non residenziali esistenti nel tessuto agricolo, per effetto dell'applicazione dell'articolo 10 comma 4 della L.R. 12/05; essi risultano presenti in discreta quantità nel territorio intercomunale, in particolare nei nuclei frazionali, e vengono specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nelle Tavole PR 04 *Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli*.

A seguito dell'avvenuta dimostrazione, da parte del proprietario, della perdita di rapporto con l'attività agricola, per gli edifici che si trovano in tale condizione valgono le modalità di intervento relative alla Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, così integrate:

- per gli edifici a destinazione d'uso residenziale è consentito un incremento *una tantum* del 30% della Superficie Utile – Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi;
- per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale è consentito un incremento *una tantum* del 20% della Superficie Utile – Su esistente.

I fabbricati esistenti possono essere destinati ad un uso insediativo differente rispetto a quello originariamente in esercizio, con esclusione degli usi U3 Uso Secondario e U4 Uso Terziario; è pacifico che la nuova utilizzazione

con modifica di destinazione d'uso non debba compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a permesso di costruire convenzionato qualora l'ente locale ravvisi la necessità di reperire aree per parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, per le quali occorrerà procedere alla contestuale realizzazione ed alla successiva cessione.



#### 4.4. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Il Piano delle Regole riconosce nel territorio intercomunale la presenza di aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, per le quali non si procede alla relativa inclusione in un unico specifico ambito, ma ad un'organica articolazione in grado di garantirne le specifiche peculiarità.

La riqualificazione dell'asta del Torrente Versa per il quale si pone il raggiungimento degli obiettivi di:

- a) preservazione dell'attuale ambiente ripariale;
- b) promozione di azioni di rinaturalizzazione che tendano a modificare l'assetto insediativo verso modelli di sviluppo autosostenibili;
- c) recupero dell'identità storica del corso d'acqua quale elemento di costruzione del paesaggio;
- d) prevenzione del rischio idraulico a favore di un miglioramento della qualità ecologica e paesistica ambientale del bacino fluviale;

viene perseguita in parte attraverso l'individuazione dei tessuti individuati dal PCTP e recepiti nel PGT (*Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica*), come perimetrato dal Piano delle Regole, la cui disciplina è contenuta nel precedente capitolo.

Si ricorda inoltre che l'Unione intende favorire la tutela del comparto territoriale interessato dall'istituendo PLIS ricadente nel comune di Canneto Pavese in prossimità delle Fonti di Recoaro. Di seguito si riportano i principali criteri di intervento:

- a) Salvaguardare gli ambiti naturali di maggior pregio e tutelare la biodiversità presente;
- b) Favorire la conoscenza dell'area, con particolare attenzione alle scuole;
- c) Valorizzare il paesaggio agricolo anche attraverso il mantenimento della rete di sentieri e di strade interpoderali, individuando specifiche politiche di sostegno agli operatori agricoli;
- d) Definire una rete di sentieri ciclo-pedonali ed equestri, per scopi ricreativi e turistici e per la creazione di percorsi verdi (greenway) ecologicamente compatibili e valorizzabili e integrati anche in più ampi percorsi storico – culturali con particolare attenzione alla viabilità di fruizione panoramica ed ambientale;
- f) Rendere possibile l'attivazione di corridoi ecologici per la fauna selvatica;
- g) Recuperare le aree degradate;
- h) Pianificare la gestione, il controllo e il sussidio dell'attività venatoria et similia (pesca, raccolta frutti...).
- i) Indirizzare e incentivare la realizzazione di progetti di riforestazione e di coltivazioni biologiche con specifiche certificazioni di qualità;
- l) Promuovere, sostenere e salvaguardare la cultura e le tradizioni locali che afferiscono all'ambito naturalistico.

In merito alla tutela del territorio extraurbano, la salvaguardia della rete dei corsi d'acqua superficiali viene prevalentemente garantita dall'apposizione delle fasce inedificabili di rispetto stabilite dallo Studio Geologico e ricomprese nelle Aree non Soggette a Trasformazione [*Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)*].

L'uso per scopi agricoli del suolo ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio appare decisamente salvaguardato attraverso l'individuazione di differenziati *Tessuti Agricoli*, le cui caratteristiche distintive sono riportate nel precedente capitolo.

Il recupero delle componenti naturali delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) risulta perseguito negli ambiti ove tali elementi risultano più frequenti, in particolare nel *Tessuto agricolo di salvaguardia*, nel *Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici*, nel *Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica*.

Sempre attraverso l'individuazione delle Aree non Soggette a Trasformazione (*Ambiti a Verde Privato, Ambiti Boscati*) si procede ad un'attenta conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale.

A tale proposito occorre evidenziare come l'apparato normativo del Piano delle Regole detti ulteriori disposizioni puntuali relative alla tutela della vegetazione che possono essere così sinteticamente enunciate:

- conservazione delle alberature di alto fusto esistenti alla data di adozione del PGT;
- divieto di utilizzare le aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo;
- divieto di impermeabilizzazione, con pavimentazioni o altre opere edilizie, delle aree di pertinenza delle alberature;
- messa a dimora, nelle parti di lotto o nei lotti privi di idonee alberature, all'atto della costruzione e in forma definitiva, di nuove alberature di alto fusto;
- studio dei progetti edilizi, in particolare di quelli interessanti il sottosuolo, in modo da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti;
- progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti di ogni progetto edilizio, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo;
- abbattimento di alberi di alto fusto consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, con contestuale reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto all'interno dello stesso lotto;
- alberi di alto fusto abusivamente abbattuti debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

La verifica dell'opportunità di mettere a sistema la rete delle aree verdi pubbliche esistenti nei tessuti urbani consolidati con le aree verdi extraurbane, attraverso l'evidenziazione di un complesso di connessioni con il Tessuto Agricolo, viene effettuata nel Piano dei Servizi con la redazione della *Tavola PS.08 Servizi in progetto e rete ecologica*, alla cui lettura si rimanda.

Relativamente all'applicazione di misure conservative nei confronti delle componenti paesaggistiche del territorio, si pone in evidenza come l'apparato normativo del Piano delle Regole contenga specifici indirizzi per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio e puntuali disposizioni di carattere edilizio di valenza paesistico – ambientale.

Relativamente ai corsi d'acqua, l'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi, l'incompatibilità delle espansioni urbane e nuova edificazione anche puntuale e della presenza di discariche di ogni tipo e di attività estrattive.

Relativamente alla vegetazione diffusa, l'obiettivo primario coincide con la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

Relativamente ai tracciati interpoderali, la pianificazione locale individua e sottopone a particolare salvaguardia i percorsi rurali di valore storico desumibili dalle cartografie IGM di prima levatura.

#### 4.5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

In conformità con quanto disposto dalla L.R. 12/05, Il Piano delle Regole classifica una quota parte del territorio intercomunale come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica": trattasi di quelle porzioni territoriali che, per ragioni oggettive, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto; in tali contesti il Piano delle Regole disciplina l'uso e le modalità di intervento sugli edifici esistenti.

Vengono definiti come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica":

- gli ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica
- gli ambiti a verde privato e/o di mitigazione ambientale
- gli ambiti boscati
- il reticolo idrico

##### **4.5.1. Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)**

Il Piano delle Regole recepisce gli ambiti per i quali lo Studio Geologico dell'Unione Prima Collina, alla cui lettura si rimanda, ha attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 (fattibilità con gravi limitazioni): l'alta pericolosità / vulnerabilità insita in tali contesti comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; deve essere inoltre esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Qualunque tecnico che intervenga in tali contesti deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità / vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità localmente preposta, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli ambiti ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica sono ulteriormente suddivisi nelle seguenti quattro sottoclassi, per le cui disposizioni vincolistiche specifiche si rimanda alla lettura dello Studio geologico allegato al PGT:

- Sottoclasse 4A: la presente sottoclasse corrisponde alle aree interessate da corpi di frana quiescenti in cui sussistono indizi di possibile riattivazione del fenomeno gravitativo.
- Sottoclasse 4B: sono state inserite le aree influenzate da fenomeni gravitativi attivi o allo stato quiescente sui quali sono stati rilevati indizi di possibile riattivazione del corpo di frana. Rientrano in questa classe anche le aree di ristagno definite con lo studio di dettaglio per la definizione e la zonazione della pericolosità da frana.
- Sottoclasse 4C: nella presente sottoclasse ricadono le fasce di rispetto dei corsi d'acqua definite nello studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore ai sensi della D.G.R. n. 7/77868 del 25.01.2002, punti 3 e 5.1 (e successive modificazioni), nelle quali vigono i vincoli di polizia idraulica e le normative stabilite in tale elaborato, alle quali si rimanda.

- Sottoclasse 4D: in questa sottoclasse rientrano le aree classificate come Zona 1 di cui all'allegato 4.1 dell'elaborato 2 del P.A.I.. Per queste zone valgono le prescrizioni di cui al Titolo IV delle N.d.A. del P.A.I., adottato con Deliberazione del C.I. n. 18, in data 26 aprile 2001.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio intercomunale ricadenti in Classe di Fattibilità geologica 4 per una superficie complessiva di **3.986.900 mq.**

#### **4.5.2. Ambiti a Verde Privato e/o di mitigazione ambientale**

Il Piano delle Regole riconosce all'interno del territorio intercomunale un cospicuo numero di aree inedificabili destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

Risulta prioritario l'obiettivo del mantenimento e della cura della vegetazione esistente.

Tali ambiti risultano ubicati sia in posizioni interstiziali rispetto al tessuto edificato consolidato esistente sia in situazioni di margine urbano a corona dell'edificato; in questo ultimo caso essi svolgono l'importante funzione di aree – filtro nei confronti del tessuto agricolo adiacente e/o di elementi di mitigazione ambientale nei confronti di percorsi di fruizione panoramica.

Gli ambiti a Verde Privato, di dimensioni variabili e a volte anche caratterizzati da una notevole estensione, prevalgono nei nuclei abitati di maggiori dimensioni piuttosto che nei nuclei rurali frazionali, ove la loro presenza non assume particolare significato se non limitatamente alla risoluzione di problematiche relative alla ricucitura dei bordi edificati.

In tali ambiti non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo *una - tantum* di mq 50 di Superficie Utile (Su o SIp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'"Ambito a verde privato" è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Su *una - tantum*.

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio in esame ricadenti negli Ambiti a Verde Privato per una superficie complessiva di **121.500 mq.**

#### **4.5.3. Ambiti boscati**

Il Piano delle Regole riconosce ed individua puntualmente gli ambiti boscati naturali presenti nel territorio dell'Unione, spontaneamente cresciuti con maggiore frequenza lungo il Reticolo Idrico; trattasi di comparti sui quali si sono venuti a costituire, per via naturale o artificiale, popolamenti di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che creano un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti pari ad almeno 2.000 mq con larghezza superiore a 25 m. Oltre a tale definizione, sono classificati come ambiti boscati gli elementi costitutivi della vegetazione ripariale, i quali assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico - funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Gli obiettivi riconosciuti dallo strumento di pianificazione come strategici sono finalizzati alla:

- alla protezione del verde;

- alla protezione dal dissesto idrogeologico;
- al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale;
- alla generale tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la L.R. 5 dicembre 2008, n. 31), i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento; in assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

Negli Ambiti Boscati:

- non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola;
- non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona;
- non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.
- è vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone; è inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione;
- insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04.

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio intercomunale ricadenti negli Ambiti Boscati per una superficie complessiva di **1.467.700 mq.**

#### 4.6. IL REGIME VINCOLISTICO

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole indicano l'insieme dei vincoli operanti nel territorio locale e che rappresentano una concreta limitazione alle opportunità di carattere edificatorio.

Con apposito simbolo grafico vengono individuati:

- il limite di rispetto dei pozzi idropotabili  
Per i pozzi idrici destinati al consumo umano, vengono indicate le "zone di tutela assoluta", previste dal D. Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4 e le "zone di rispetto" di cui al comma 5 art. 5 del D. Lgs. 258/2000.
- il limite di rispetto cimiteriale  
Esso riprende per tutti e tre i comuni la perimetrazione determinata a seguito di specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale e di conseguente autorizzazione dell'A.S.L., in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n. 1265 del 1934.  
Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica.
- il limite della fascia di 150 m relativo ai corsi d'acqua vincolati  
Viene riportata tale indicazione relativamente al Torrente Versa, iscritto negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775; all'interno di tali fasce i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".

Tale procedura non si applica alle aree ricadenti nelle succitate fasce che erano delimitate negli strumenti urbanistici, alla data del 6 settembre 1985, come zone A e B; tali aree risultano puntualmente identificate con apposita simbologia negli elaborati grafici.

- l'ambito interessato dal sito di interesse archeologico  
Si procede alla perimetrazione di numerose aree individuate nel PTCP come areale "a rischio di ritrovamento", perciò potenzialmente interessate dal rinvenimento di testimonianze archeologiche, ancorché non direttamente coinvolte da regolari campagne di scavo.  
In tale area, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione - anche a carattere agricolo - di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- edifici vincolati  
Nel territorio intercomunale esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:
  - la prima categoria per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
  - la seconda categoria in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (vincolo ex lege, art. 12, comma 1, D.Lgs 42/2004 );

Gli edifici vincolati con specifico decreto sono:

- Monumento marmoreo dedicato alla Beata Guarrisca Arrigoni, località Valle Malaspina (notifica del 25.05.1908) – comune di Canneto Pavese;
- Ruederi del Castello e tutta l'area circostante di proprietà in località Montuè De' Gabbi (notifica del 29.05.1908) – comune di Canneto Pavese;
- Chiesa Parrocchiale dei SS. Marcellino, Pietro ed Erasmo (provvedimento del 24.11.1982) – comune di Canneto Pavese;
- Castello di Castana (DM del 19.07.1982 e DM del 17.12.83);

- perimetro del PLIS "Fonti di Recoaro"

L'istituendo PLIS "Fonti di Recoaro" è stato perimetrato all'interno dei comuni di Canneto Pavese, Broni e Stradella. Nel comune di Canneto Pavese l'area del PLIS in oggetto interessa il comparto settentrionale del territorio e risulta compresa tra il tracciato della SP 45, via Colombarone ed il confine nord-occidentale del comune stesso.

- fasce di rispetto stradali

Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

- Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - o 60 m per le strade di tipo A;
  - o 40 m per le strade di tipo B;
  - o 30 m per le strade di tipo C;
  - o 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
  - o 10 m per le strade vicinali di tipo F.
- Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - o 30 m per le strade di tipo A;
  - o 20 m per le strade di tipo B;
  - o 10 m per le strade di tipo C;
- Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
  - o 5 m per le strade di tipo A, B;
  - o 3 m per le strade di tipo C, F;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - o 30 m per le strade di tipo A;
  - o 20 m per le strade di tipo D;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
  - o 3 m per le strade di tipo A;
  - o 2 m per le strade di tipo D;

#### 4.7. ASPETTI PEREQUATIVI, COMPENSATIVI, INCENTIVATIVI

Nella stesura del Documento di Piano, l'Unione Prima Collina ha stabilito di non utilizzare l'opportunità fornita dalla L.R. n. 12/05 in merito all'applicazione di principi di perequazione urbanistica, come contenuto nell'art. 8 comma 2 lettera g: "... il documento di piano ... definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione"; il disposto normativo rimette alla determinazione dell'Ente Locale la scelta di avvalersi della perequazione ed è da intendersi quindi come un'opzione facoltativa e non obbligatoria.

Viene esclusivamente confermata l'applicazione del principio di perequazione a carattere "circoscritto" riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi.

Nella fattispecie della "perequazione circoscritta" è la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione (A.T.R.) ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente all'ente locale o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture. Tale tipologia perequativa ricalca le modalità di attuazione delle Aree di Espansione dei vigenti P.R.G.: eventuali indicazioni sulla specifica localizzazione delle aree per servizi mantengono lo scopo prioritario di fornire le indicazioni qualitative per la formulazione del Piano Attuativo, ma le stesse non hanno esiti sull'assetto volumetrico, considerato omogeneo per ogni singolo metro quadro di area inserita nel comparto.

In merito all'applicazione di misure compensative l'Unione Prima Collina intende avvalersi della disposizione di carattere normativo introdotta a seguito dell'ultima revisione del testo della L.R. 12/05, ove all'art. 43 si legge che "Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità."

Come già anticipato tale prescrizione normativa indirizza l'Ente Locale ad istituire, con specifico atto deliberativo, una sorta di "indennizzo per la modifica dell'ambiente", intesa come maggiorazione anche degli oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso di attuazione di Piani Attuativi Residenziali e/o Produttivi che sottraggono consistenti superfici effettivamente adibite ad uso agricolo nello stato di fatto dei luoghi. Anche in questo caso, il maggior introito pervenuto nelle casse dell'Unione potrà essere destinato alla realizzazione di interventi di rilevanza ecologica ed ambientale.



#### 4.8. QUANTIFICAZIONE COMPLESSIVA. DETERMINAZIONE DEGLI ABITANTI INSEDIABILI NEL PIANO DELLE REGOLE

La seguente tabella riporta la quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole.

Ambito	Denominazione	Estensione (mq)
TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	71.160
TCR 1	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale	256.120
TCR 2	Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale	74.500
TCR 3	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale	1'001'540
TCPag	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo della filiera agricola esistente e di completamento	84.800
TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo artigianale e industriale esistente e di completamento	20.680
TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale	11.730
PAR	Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale	12.470
TA	Tessuto Agricolo di cui	8.064.220
	TAS Tessuto Agricolo di Salvaguardia	5.364.500
TAR	Tessuto Agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica	235.310
TAC	Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi	1.309.220
A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica ( a sovrapposizione)	3.986.900
AVP	Ambito a Verde Privato e/o di mitigazione ambientale	121.500
AB	Ambito Boscato	1.467.700
<b>TOTALE</b>		<b>12.734.390</b>

*Tabella 12: Quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole*

Oltre alla quantificazione complessiva dei differenti usi che interessano il territorio di Unione Prima Collina governato dal Piano delle Regole, occorre verificare la quantificazione dei lotti liberi esistenti, declinati nelle varie destinazioni funzionali, al fine di verificare la rispondenza con la quantificazione complessiva di sviluppo stimata dal Documento di Piano.

La seguente tabella riporta nel dettaglio l'elenco dei lotti liberi presenti e la quantificazione delle relative superfici, come risulta dalla lettura della *Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili*.

	Lotto	A <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> )	u <sub>r</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	S <sub>u</sub> (m <sup>2</sup> )	P <sub>teorica</sub> (ab)
	1	3'580	0.30	1'074	21
	2	2'460	0.30	738	15
	3	3'100	0.30	930	19
	4	3'560	0.30	1'068	21
	5	2'330	0.30	699	14
	6	2'900	0.30	870	17
	7	3'680	0.30	1'104	22
	8	4'630	0.30	1'389	28
	9	4'700	0.30	1'410	28
	10	1'940	0.30	582	12
	11	2'050	0.70	1'435	29
	12	2'190	0.30	657	13
	13	2'630	0.30	789	16
	14	2'480	0.30	744	15
	15	4'190	0.30	1'257	25
	16	4'000	0.30	1'200	24
	17	4'280	0.30	1'284	26
	18	2'890	0.30	867	17
	19	2'060	0.30	618	12
	20	2'200	0.30	660	13
	21	2'590	0.30	777	16
	22	1'680	0.30	504	10
	23	4'580	0.30	1'374	27
	24	2'450	0.30	735	15
	25	3'500	0.30	1'050	21
	26	3'180	0.30	954	19
	27	2'270	0.30	681	14
	28	1'780	0.30	534	11
	29	2'800	0.30	840	17
	30	2'370	0.30	711	14
	31	3'170	0.30	951	19
	32	3'140	0.30	942	19
	33	2'870	0.30	861	17
	34	5'250	0.30	1'575	32
	35	9'730	0.30	2'919	58
	36	2'790	0.30	837	17
	37	5'500	0.30	1'650	33
	38	2'970	0.30	891	18
	39	3'670	0.30	1'101	22
	40	7'830	0.30	2'349	47
<b>TOTALE</b>		<b>135'970</b>		<b>41'611</b>	<b>832</b>
	<b>Lotto</b>	<b>A<sub>r</sub> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>u<sub>r</sub> (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>S<sub>u</sub> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>P<sub>teorica</sub> (ab)</b>
Tessuto produttivo consolidato - LOTTI LIBERI	41	2750	0.60	1'650	---
<b>TOTALE</b>		<b>2750</b>	<b>---</b>	<b>1'650</b>	<b>---</b>

Tabella 13: Quantificazione complessiva dei lotti liberi edificabili

Alla luce di quanto sopra riportato i lotti liberi inseriti all'interno dei Tessuti urbani consolidati residenziali di tipo *TCR3* (ad eccezione di un lotto libero nel tessuto *TCR1*) sono caratterizzati da una potenziale capacità edificatoria in grado di generare un quantitativo di abitanti teorici determinato con le modalità di calcolo contenute nella precedente tabella.

Pertanto, la completa saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporta l'insediamento di 832 abitanti teorici (l'abitante teorico viene stabilito attribuendo a ciascuno di essi una SIp pari a 50 mq); a tale quantitativo occorre sommare la stima relativa agli abitanti insediabili negli edifici extragricoli presenti nel tessuto rurale a seguito di eventuali cambi di destinazione d'uso.

Pertanto la capacità insediativa generata dal Piano delle Regole ammonta a: 832 ab + 30 ab = **862 ab**.

Il dato risulta conforme alle previsioni del Documento di Piano.

Inoltre a tale valore deve essere aggiunta la variazione di popolazione introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, pari a **43** abitanti.

Pertanto, la completa saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporta l'insediamento di **862 + 43 = 905** abitanti teorici (l'abitante teorico viene stabilito attribuendo a ciascuno di essi una SIp pari a 50 mq).

Infine a seguito dell'approvazione della Variante Parziale al vigente P.G.T., adottata con deliberazione A.U. n. 14 del 26.08.2011 ed approvata definitivamente con deliberazione A.U. del 29.11.2011, si è proceduto all'identificazione di un nuovo lotto libero edificabile (indicato con il numero 45 nella *Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili*), avente superficie fondiaria pari a 5'250 mq ed in grado di generare un numero di ulteriori abitanti teorici pari a 31 unità.

La saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporta l'insediamento di **905 + 31 = 936** abitanti teorici (l'abitante teorico viene stabilito attribuendo a ciascuno di essi una SIp pari a 50 mq).